

COMISSIÓ DE SEGUIMENT DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC
de reordenació de l'àmbit del Centre Recreatiu turístic de Vila-seca I Salou

Delegació del Govern a Tarragona

27 febrer de 2015

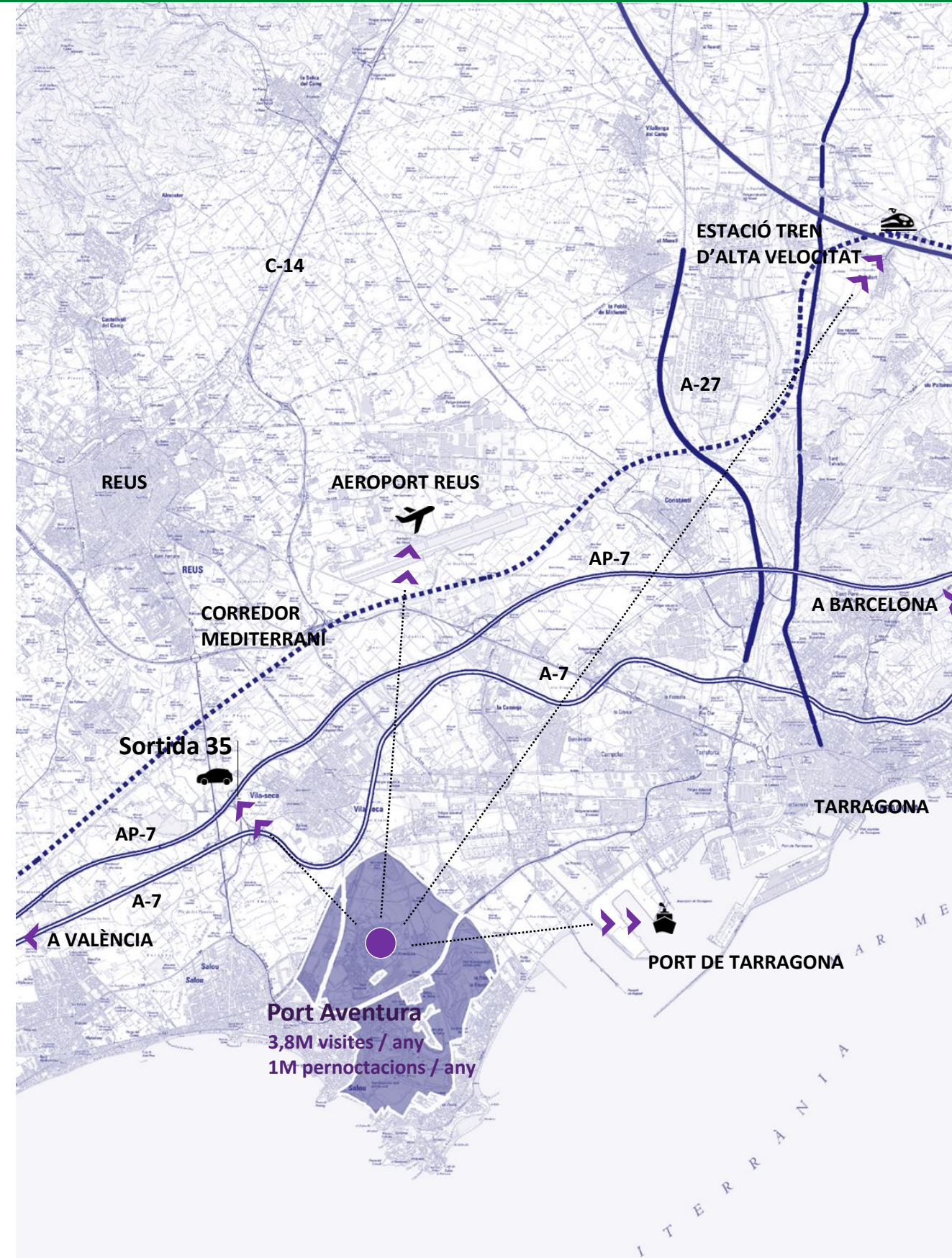
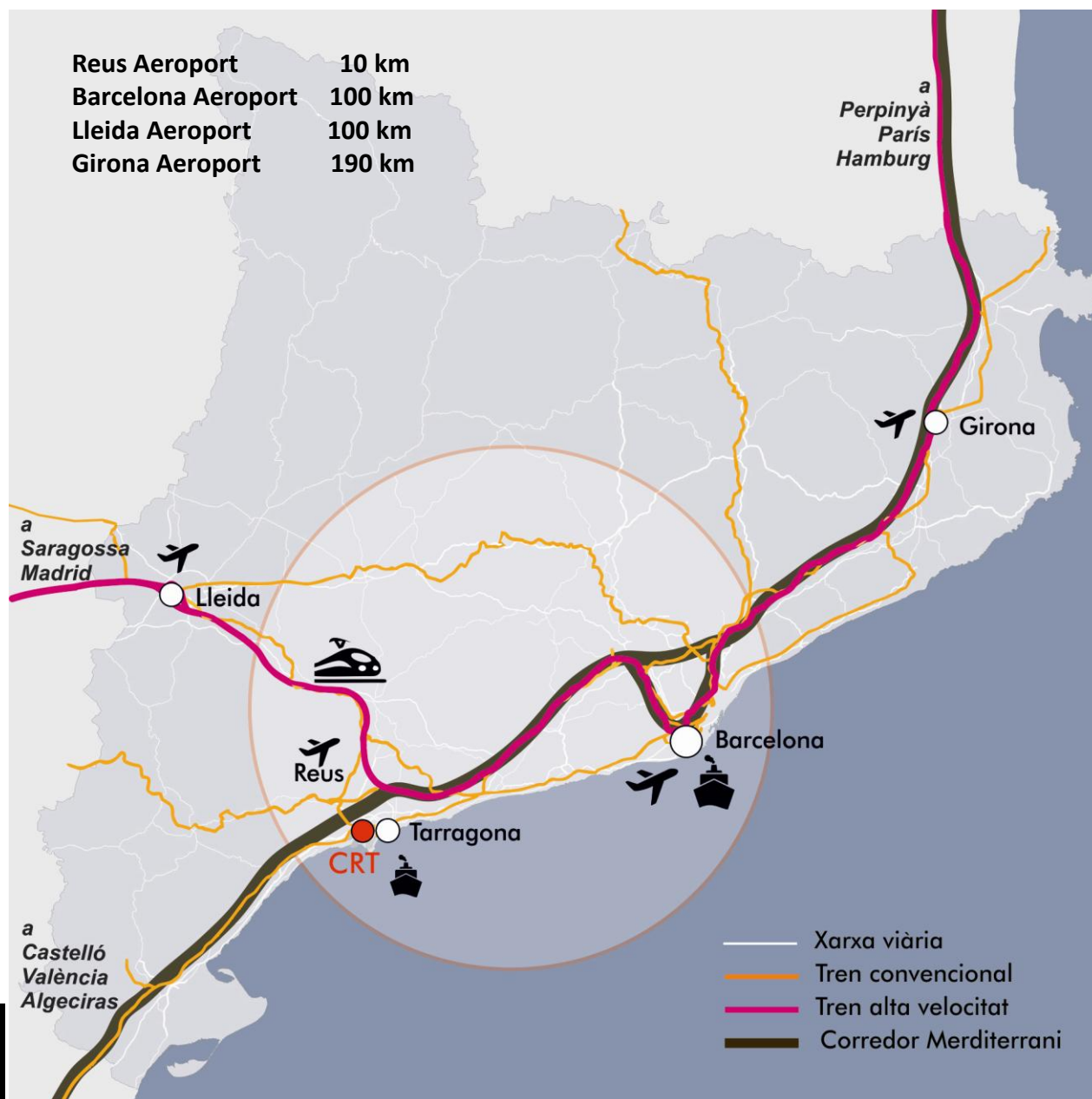
CENTRE RECREATIU TURÍSTIC [CRT]



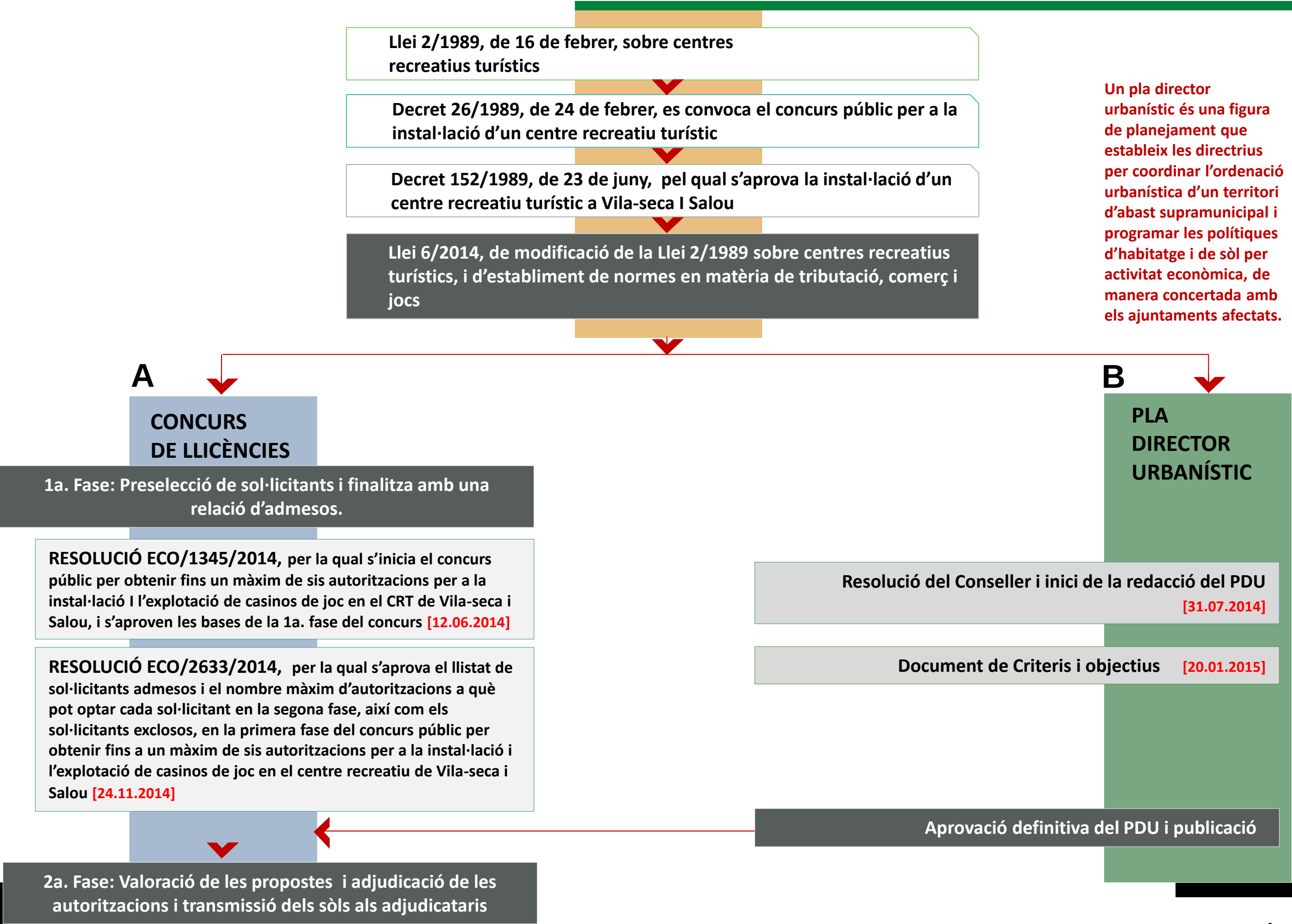
El **Centre Recreatiu Turístic** de Vila-seca i Salou, creat per la Llei 2/1989, de 16 de febrer, és un complex turístic per desenvolupar les activitats pròpies dels parcs temàtics de caràcter recreatiu, cultural i d'esbarjo, i constitueix una actuació d'interès turístic i social a Catalunya.

— Límit de l'àmbit del CRT
superfície total 825,70 ha

El **Centre Recreatiu Turístic** està situat al litoral de Catalunya, al centre de la Costa Daurada, a menys d'una hora de Barcelona, per carretera o en tren d'alta velocitat.

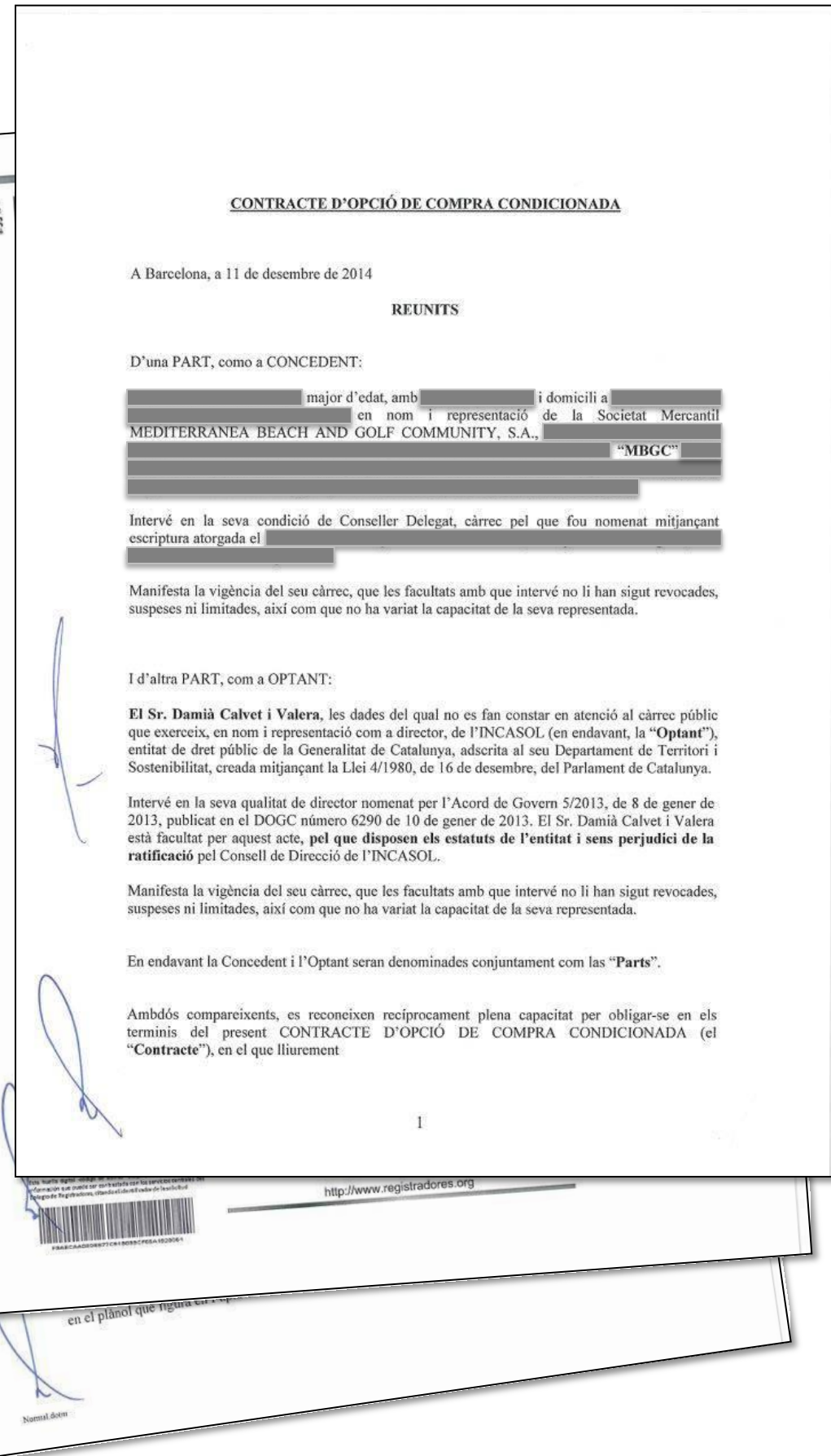


ESTRUCTURA GENERAL: DESENVOLUPAMENT LEGISLATIU DEL CRT



An aerial photograph of a coastal region. In the foreground, there's a large, winding road or canal system, possibly a golf course or a park. To the left, there's a dense urban area with many buildings. To the right, there's a highway with multiple lanes. In the background, there's a body of water and a coastline with some hills.

CONTRACTE D'OPCIÓ DE COMPRA ENTRE LA GENERALITAT I LA CAIXA



1. Parts

- Mediterranean Beach and Golf Community SA
- Incasòl

2. Concessió d'un dret d'opció de compra irrevocable sobre els terrenys de l'àmbit on s'han d'implantar les activitats fonamentades en el turisme i l'oci al CRT.

3. Termini d'execució de compra condicionat: 21 mesos.

4. L'exercici de l'opció de compra està condicionat, resolutòriament, pel supòsit de no complir-se alguna de les dues condicions següents:

- **Aprovació i publicació del PDU en 20 mesos màxims des de la data del contracte.**
- **La venda de les finques als adjudicataris de les autoritzacions de casinos.**

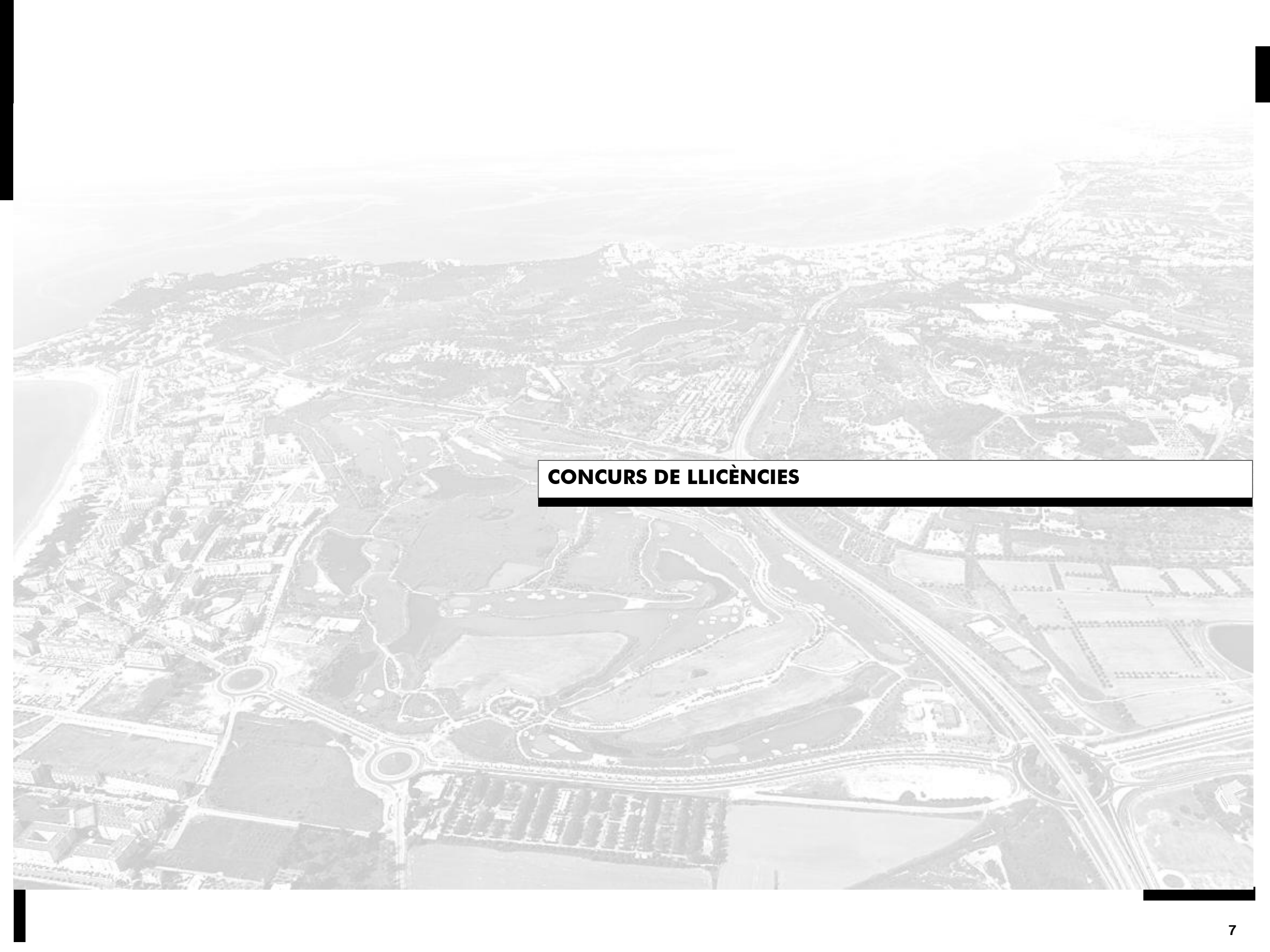
5. El preu de la futura compra-venda és per una xifra igual o superior a 110 M€ (IVA exclòs).

Annex 2. Condicions urbanístiques a definir en el PDU per ser exercitable al dret d'opció de compra condicionat, que és l'objecte d'aquest Contracte.

A l'anomenat "**Àmbit CTI**", per "Complex Turístic Integrat", és on s'han de desenvolupar les noves activitats fonamentades en el turisme i l'oci. **Aquest és el sòl, en definitiva, objecte d'aquest Contracte d'opció de compra.**

Està previst dotar l'anomenat "**Àmbit d'oci complementari**" de les condicions urbanístiques necessàries pel desenvolupament de noves activitats turístiques.

Està previst dotar l'anomenat "**Àmbit de desenvolupament turístic i residencial**" de les condicions urbanístiques necessàries per fer-lo viable econòmicament, dotar-lo de flexibilitat d'usos i orientar-lo al desenvolupament de noves activitats turístiques.

An aerial photograph of a coastal region. In the foreground, there's a large, winding road or canal system, possibly a golf course or a park. To the left, a city with dense buildings is visible. To the right, a multi-lane highway runs parallel to the coast. The background shows a hilly landscape with more buildings and a body of water in the distance.

CONCURS DE LLICÈNCIES

El Concurs es divideix en dues parts.

1 | La primera ja està resolta, i mitjançant la Resolució ECO/2633/2014, s'han determinat 4 prequalificats

Sol·licitants admesos

- 1 Agrupació d'empreses formades per Gran Casino de Barcelona, SLU | Casino Castillo de Perelada, SLU | Casino Tarragona, SLU | Invergaming Perelada, SLU



- 2 Melco Property Development Limited



- 3 BCN IR 3, SA
(socis: Veremonte España, SLU | HR Spain, LLC)



+



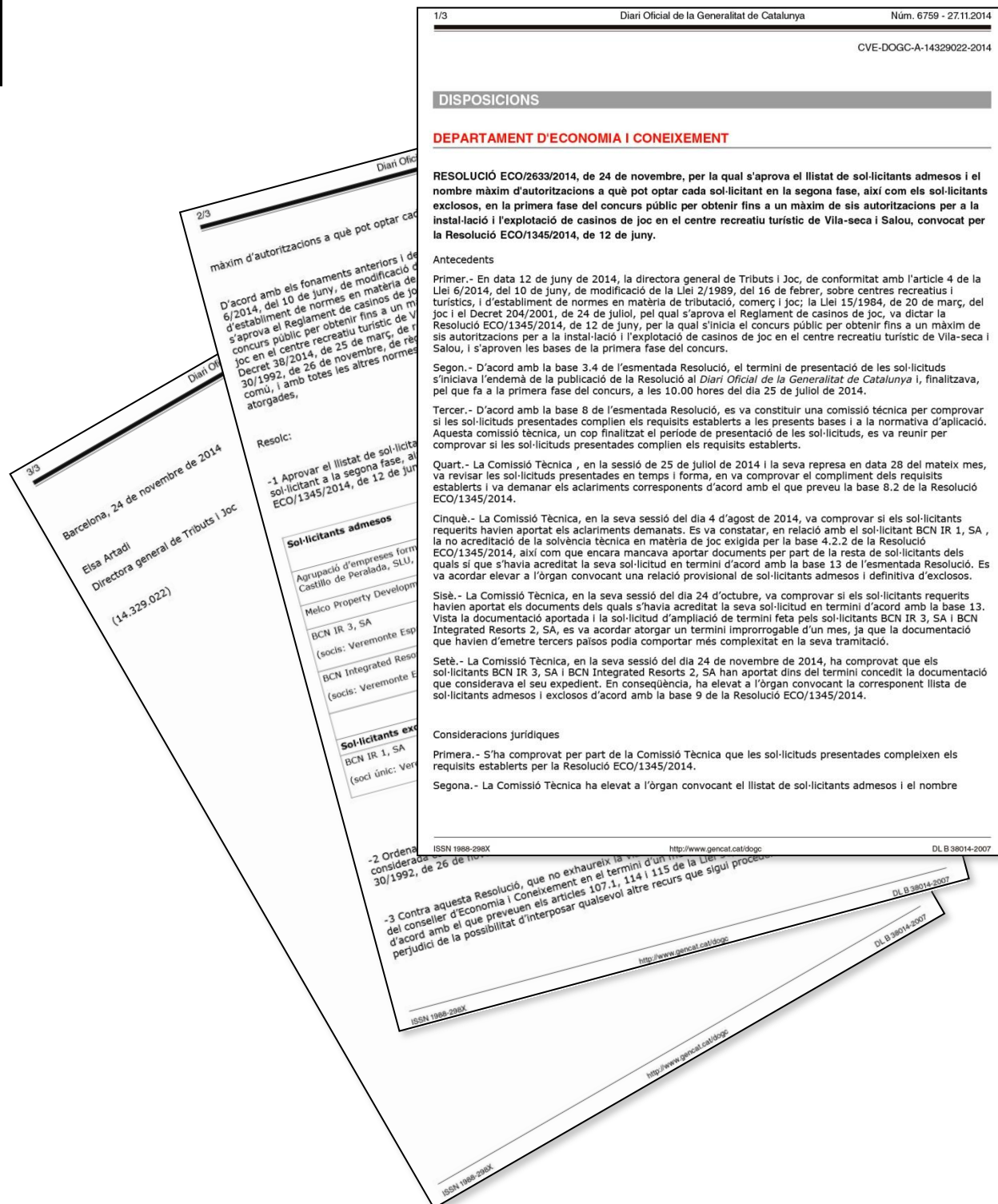
- 4 BCN Integrated Resorts 2, SA
(socis: Veremonte España, SLU | Instant Glory Holdings Limited)



+



2 | La segona fase serà valorativa. Entre d'altres coses, inclourà els projectes turístics i els fons que han de revertir en el territori i en la societat.



An aerial photograph of a coastal region. In the foreground, there's a large, winding road or canal system, possibly a golf course or a park. To the left, there's a dense urban area with many buildings. To the right, there's a large, open area with some buildings and a highway. The background shows a coastline with a beach and the sea.

PLA DIRECTOR URBANÍSTIC de l'àmbit del Centre Recreatiu Turístic

An aerial photograph of a coastal urban area. In the foreground, there is a large, winding road or highway that curves through a landscape with some greenery and small structures. To the left, there is a dense residential or commercial area with many buildings. In the background, there is a body of water, possibly a bay or a large lake, and a hilly coastline. The overall scene is a mix of urban development and natural landscape.

1 | TRAMITACIÓ

TRAMITACIÓ DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC [PDU]

		TRÀMIT URBANÍSTIC	TRÀMIT AMBIENTAL	PERÍODES DE CONSULTES
2014	RESOLUCIÓ CONSELLER TERRITORI I SOSTENIBILITAT Inici de la redacció del PDU 31/07/2014	Redacció document d'Objectius i propòsits del PDU 	Redacció Informe de sostenibilitat ambiental preliminar	
2015	Tramesa del Document als ajuntaments i a la Direcció General de Polítiques Ambientals 20/01/2015	Redacció document d'Aprovació Inicial del PDU	Redacció Informe de sostenibilitat ambiental	Consulta ens locals A
	Aprovació inicial del PDU per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona			Consulta Oficina Territorial Tramitació Ambiental B
				Exposició pública i sol·licitud informes Organismes
				Informe ens locals inclosos en àmbit del PDU
	Tramesa del Document del PDU i de la Memòria Ambiental a la Direcció General de Polítiques Ambientals	Redacció document d'Aprovació provisional del PDU	Redacció Memòria ambiental	
	Aprovació provisional del PDU per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Tarragona	Document d'Aprovació provisional del PDU	Memòria ambiental	
	Aprovació definitiva del PDU per part del Conseller de Territori i Sostenibilitat i publicació en el Diari Oficial de la Generalitat			

CATALUNYA

Diputació Provincial

Servei de vies locals

Empreses concessionàries de serveis públics

Subministrament d'electricitat

Subministrament de gas

Telecomunicacions

Subministrament d'aigua

Concessionàries d'autopistes

Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural

Direcció General de Desenvolupament Rural

Direcció General del Medi Natural i Biodiversitat

Subdirecció General de la Biodiversitat

Departament d'Empresa i Ocupació

Direcció General d'Indústria

Direcció General de Comerç

Direcció General de Turisme

Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial

Institut Català d'Energia (Icaen)

Departament d'Interior

Direcció General de Protecció Civil

Subdirecció General de Programes en Protecció Civil

Direcció General del Joc i d'Espectacles

Departament de Territori i Sostenibilitat

Secretaria d'Infraestructures i Mobilitat

Direcció General de Transports i Mobilitat

Subdirecció General de Ports i Aeroports

Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat Terrestre

Infraestructures Ferroviàries de Catalunya (IFERCAT)

ATM Territorial

Institut Geològic de Catalunya

Secretaria de Medi Ambient i Sostenibilitat

Direcció General de Polítiques Ambientals

Agència Catalana de l'Aigua

Departament de Cultura

Subdirecció General de Patrimoni Arquitectònic, Arqueològic i

Paleontològic

ESTATAL

Ministerio de Industria, Energía y Turismo

Secretaria de Estado de Telecomunicaciones y para la sociedad de la información

Ministerio de Fomento

Demarcación de Carreteras del Estado de Cataluña

Dirección General de Ferrocarriles

Administración de Infraestructuras Ferroviarias ADIF

Dirección General de Aviación Civil

Dirección General de Costas

ADMINISTRACIONS I ENTITATS PÚBLIQUES**Ens locals**

Ajuntaments Vila-seca i Salou
Consorci urbanístic del Centre recreatiu turístic Vila-seca i Salou
Consells Comarcals

Diputacions Provincials

Àrea d'Acció Territorial
Àrea d'Espais Naturals

Departament d'Interior

Direcció General de Protecció Civil
Subdirecció General de Programes en Protecció Civil

Departament de Territori i Sostenibilitat

Secretaria d'Infraestructures i Mobilitat
Direcció General de Transports i Mobilitat
ATM Territorial
Subdirecció General de Planificació Territorial i Paisatge
Secretaria General
Serveis Territorials
Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental
Secretaria de Medi Ambient i Sostenibilitat
Direcció General de Qualitat Ambiental
Subdirecció General de Prevenció i Control de la Contaminació
Atmosfèrica
Direcció General de Polítiques Ambientals
Oficina Catalana del Canvi Climàtic
Agència Catalana de l'Aigua
Agència de Residus de Catalunya

**Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i
Medi Natural**

Serveis Territorials
Direcció General de Desenvolupament Rural
Direcció General del Medi Natural i Biodiversitat
Subdirecció General de la Biodiversitat

Departament d'Empresa i Ocupació

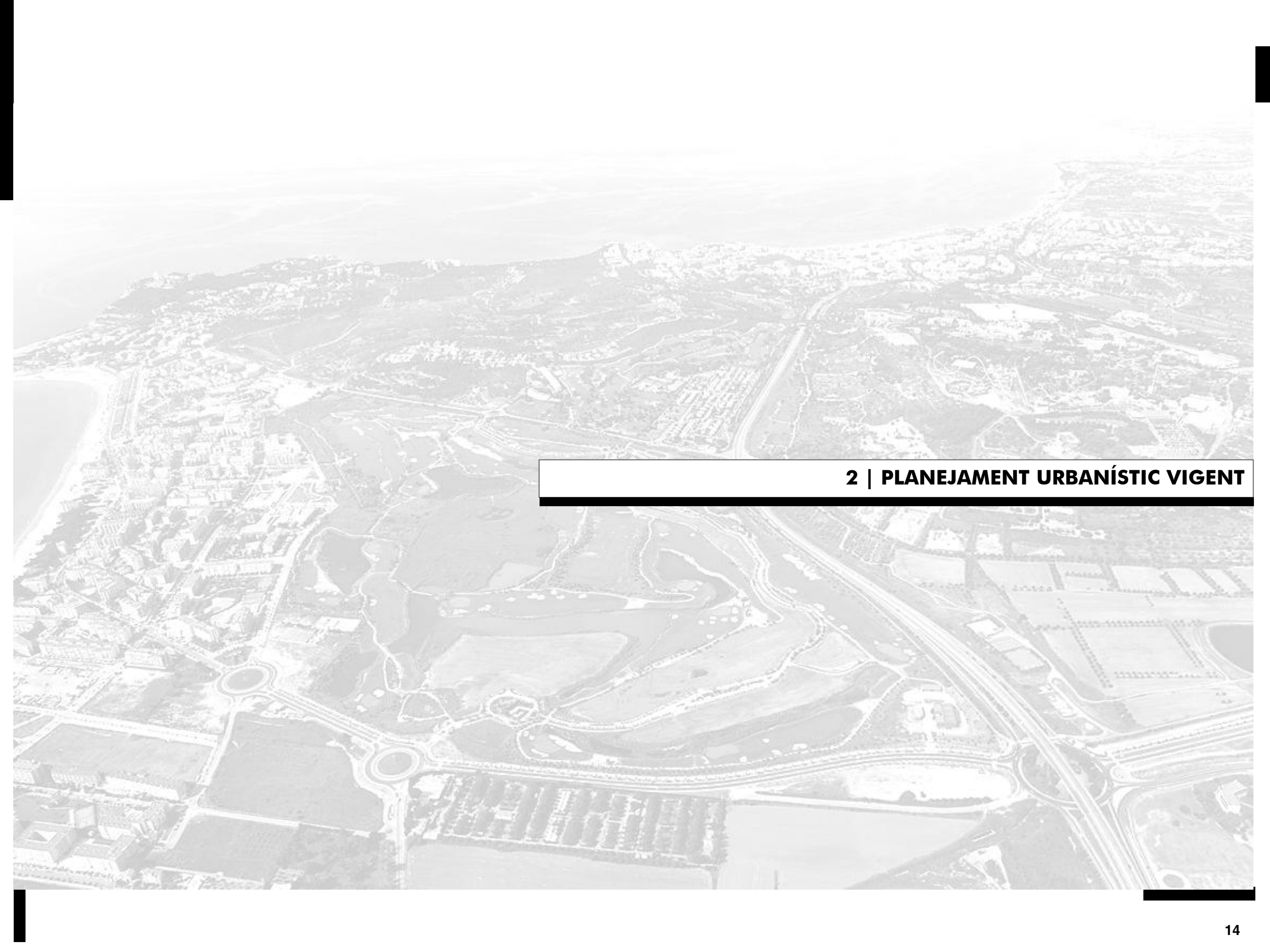
Institut Català d'Energia (Icaen)

Departament de Cultura

Subdirecció General de Patrimoni Arquitectònic, Arqueològic i
Paleontològic

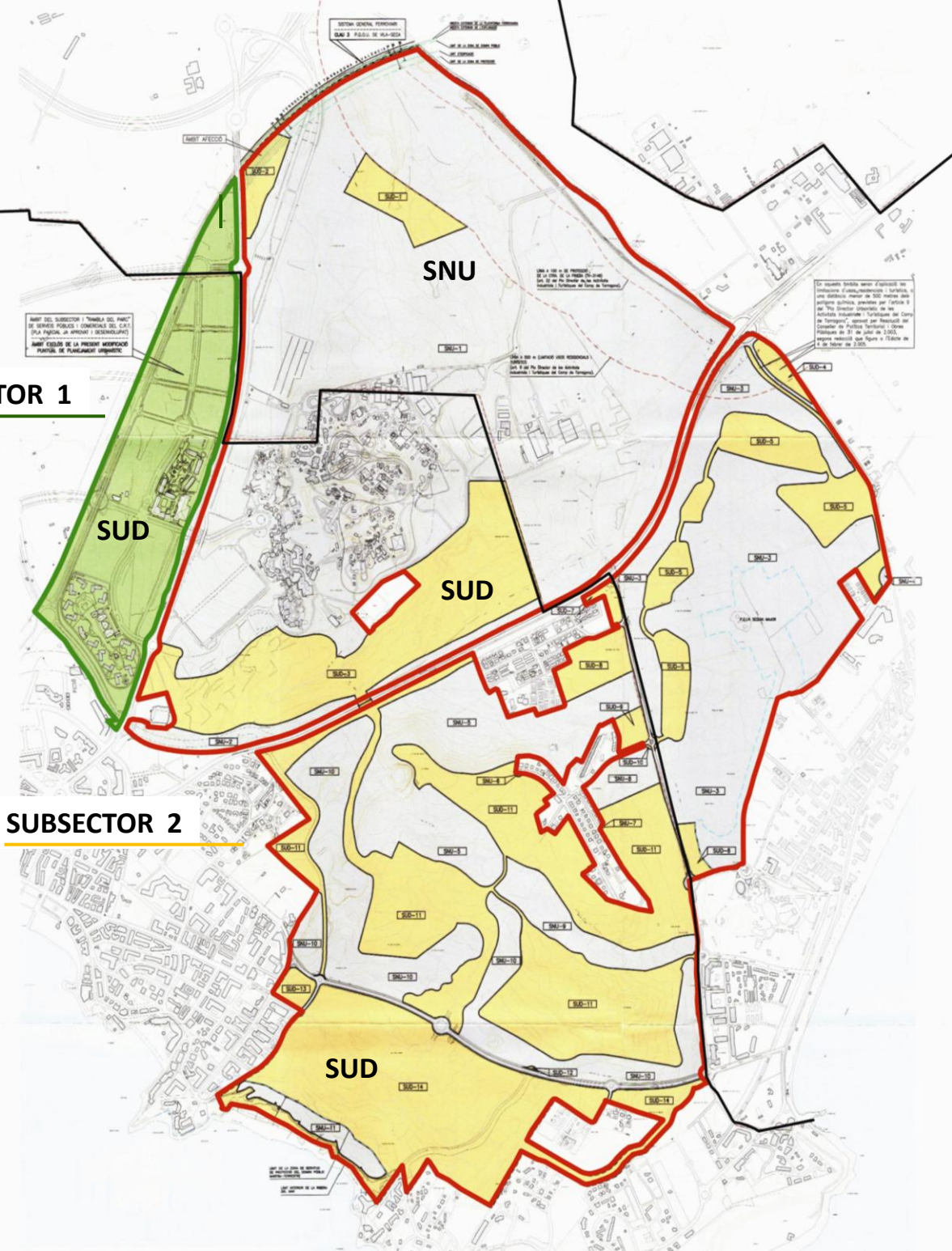
Associacions Ecologistes**Col·legis professionals**

Col·legi d'Ambientòlegs de Catalunya
Col·legi de Biòlegs de Catalunya
Col·legi de Geògrafs de Catalunya
Col·legi d'Arquitectes de Catalunya
Col·legi d'Enginyers de Camins, Canals i Ports de Catalunya
Col·legi d'Enginyers Agrònoms de Catalunya

An aerial photograph of a coastal urban area. In the foreground, there is a large, winding road or highway that curves through a landscape with some greenery and small structures. To the left, there is a dense residential or commercial area with many buildings. In the background, there is a body of water, possibly a bay or a large lake, and a hilly coastline. The overall scene shows a mix of urban development and natural landscape.

2 | PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

SUBSECTOR 1



SUBSECTOR 2

PLANEJAMENT TERRITORIAL

Pla territorial parcial del Camp de Tarragona [03|02|2010]

PLANS DIRECTORS URBANÍSTICS

Pla director urbanístic del sistema costaner [16|06|2005]
Pla director urbanístic d'activitats industrials i turístiques del Camp de Tarragona [23|09|2003]

PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL

Revisió i adaptació del Pla general d'ordenació urbana de Vila-seca [01|09|1993]
Pla d'ordenació urbanística municipal de Salou [19|12|2003]
Modificació puntual del planejament urbanístic en l'àmbit del CRT (Vila-seca i Salou) [03|02|2004]
Modificació puntual del planejament urbanístic en l'àmbit del CRT (Vila-seca i Salou) [07|04|2006] [21|04|2006]

PLANEJAMENT URBANÍSTIC DERIVAT

Avanç de Pla parcial del CRT de Vila-seca i Salou [17|02|1997]

SUBSECTOR 1

Pla parcial del subsector comercial "Rambla del Parc" del CRT [17|02|1997]
Modificació 1ª del Pla parcial "Rambla del Parc" [10|03|2004]
Modificació 2ª del Pla parcial "Rambla del Parc" [24|02|2009]

SUBSECTOR 2

Pla parcial del subsector 2 del CRT [26|05|2006]

SÒL NO URBANITZABLE

Pla especial urbanístic del sòl no urbanitzable per a la construcció d'un camp de golf de 45 forats al CRT [22|06|2006]

ALTRES INSTRUMENTS DE PLANIFICACIÓ

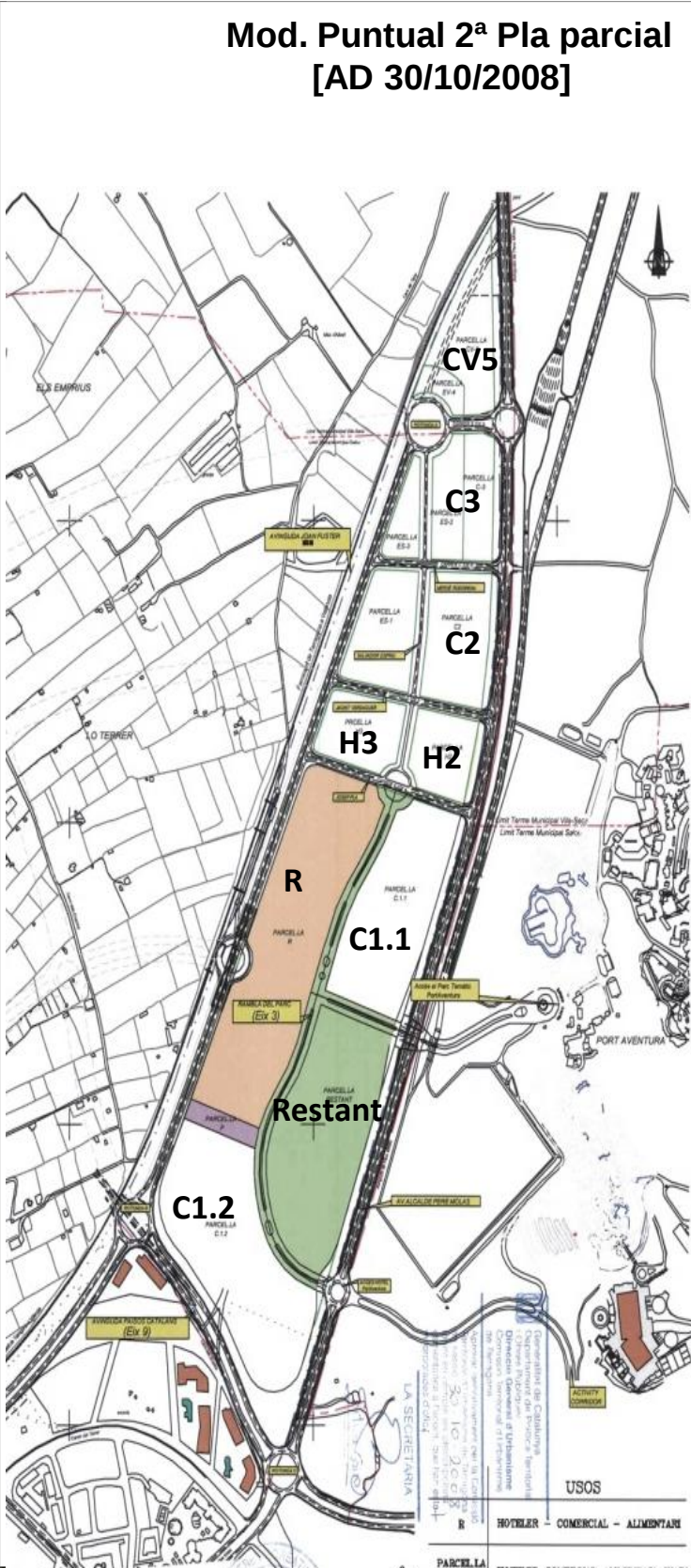
Catàleg de Paisatge [Any 2012]
PEIN i Xarxa Natura 2000

PLANEJAMENT VIGENT

		Superfície (ha)	Sostre (m2st)	Habitatges
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT [SUD]		311,70	742.920	2.477
SUBSECTOR 1	Rambla del parc	64,00	247.500	
	hotel·ler (complementari comercial)		91.893	
	comercial (complementari hotel·ler)		155.607	
SUBSECTOR 2		247,70	495.420	2.477
	residencial		386.812	2.477
	hotel·ler		98.738	
	comercial		9.870	
SÒL NO URBANITZABLE [SNU]		514,00		
	PARC D'ATRACCIONS	192,00		
	ÀREA ESPORTIVA I ESPAIS LLIURES	307,00		
	EQUIPAMENT ESPORTIU	15,00		
Total	CENTRE RECREATIU TURÍSTIC	825, 70 ha	742.920 m²st	2.477 hab



Mod. Puntual 2ª Pla parcial
[AD 30/10/2008]



Zonificació



PLANEJAMENT VIGENT SÒL URBANITZABLE CRT (paràmetres planejament derivat aprovat)*

PARÀMETRES VIGENTS SS1			
	SUP.		EDIF.
SUBSECTOR 1	640.000		247.500
parcel·la	m²sòl	%SS1	m²sostre
SISTEMES	210.340	32,87	
Vialitat	89.650	14,01	
Zones verdes	71.000	11,09	
Equipaments	49.690	7,76	
ZONES	429.660	67,13	247.500
Hotel·ler (comercial)	163.793	25,59	91.893
Comercial (hotel·ler)	265.867	41,54	155.607
C11	Hotel·ler (com.)	53.303	30.000
C12	Hotel·ler (com.)	75.000	30.000
R	Comercial (hot.)	94.355	50.051
P	Comercial (hot.)	5.000	
Restant	Comercial (hot.)	102.342	67.681
C2	Comercial (hot.)	27.590	21.000
C3	Comercial (hot.)	12.580	4.500
H2	Hotel·ler (com.)	16.720	15.000
H3	Hotel·ler (com.)	18.770	16.893
CV-5	Com. i hotel·ler	24.000	12.375

SUBSECTOR 1

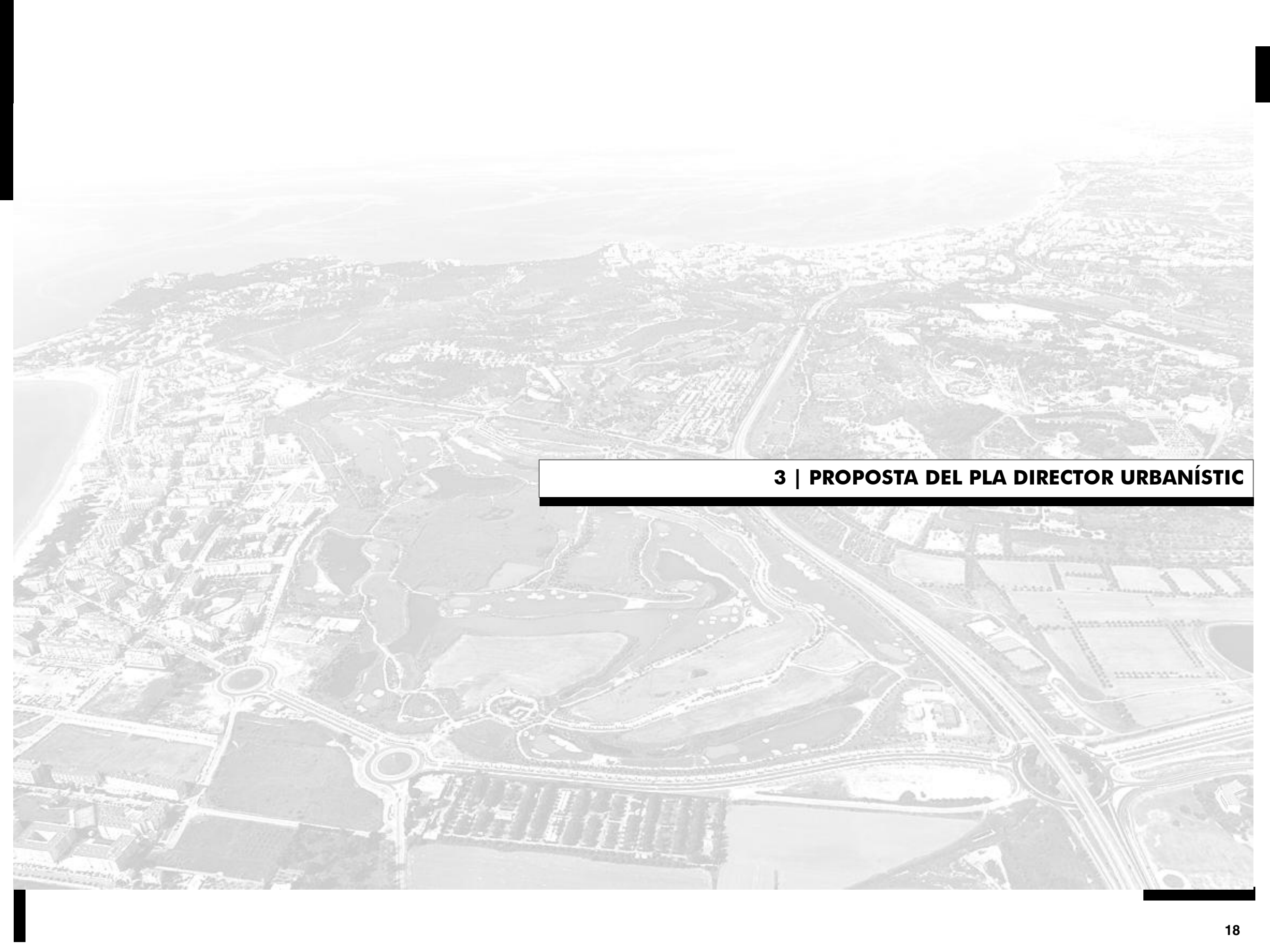
- Pla parcial del subsector comercial "Rambla del Parc" del CRT [17 | 02 | 1997]
- Modificació 1ª del Pla parcial "Rambla del Parc" [10 | 03 | 2004]
- Modificació 2ª del Pla parcial "Rambla del Parc" al subsector 1 de serveis públics i comercials, a l'àmbit del CRT [24 | 02 | 2009]

Ordenació indicativa SS2



PLANEJAMENT VIGENT SÒL URBANITZABLE CRT (paràmetres projecte de reparcel·lació aprovat)*

		S	V	sup. SS2	%CRT	EDIF.	DENS.	
SUBSECTOR 2		2.477.000			30,00	495.420	2.477	
parce		sup. m²s	sup. m²s	sup. m²s	%	%CRT	m²st	núm. hab
SISTEMES		329.650	116.601	446.251	18,02	5,40		
Vialitat		69.565	5.136	74.701	3,02			
Zones verdes		173.390	74.310	247.700	10,00			
Equipaments		86.695	37.155	123.850	5,00			
ZONES				2.030.749	81,98	24,59	495.420	2.477
CA	Corredor d'activitats	231.289		231.289	9,34	2,80		
VP	Verd privat	16.879	1.741	18.620	0,75	0,23		
VB	Vialitat bàsica	53.407	42.613	96.020	3,88	1,16		
P	Parcel·les desenv. privat			1.684.820	68,02	20,40	495.420	2.477
Residencial				1.127.855	45,53	13,66	386.812	2.477
Residencial privat		922.661	172.772	1.095.433			362.041	2.353
Residencial 10%AM		32.422		32.422			24.771	124
Hoteler				556.965	22,49	6,75	98.738	
Hoteler privat		508.778		508.778			73.967	
Hoteler 10%AM			48.187	48.187			24.771	
Comercial							9.870	
Detall parcel·les aprofitament privat								
Àmbit platja				342.249			163.346	899
P-IA	residencial	146.147					70.821	530
P-IB	hoteler	36.893					41.000	
P-II	residencial	159.209					51.525	369
P-II	comercial						5.500	
Àmbit Golf centre				84.263			15.521	49
P-III	residencial	50.322					9.459	28
P-IV	residencial	13.301					3.160	10
P-V	residencial	20.640					2.902	11
Àmbit la Cadeneta				247.711			50.750	243
P-VI	residencial	187.698					35.945	160
P-VII	residencial	60.013					14.805	83
P-VII	comercial						1.850	
Àmbit camí del Racó				322.593			122.618	720
P-VIII	residencial	75.042					23.015	138
P-IXA	residencial	77.845					25.308	153
P-IXA	comercial						1.470	
P-IXB	hoteler	37.262					14.300	
P-X	residencial	78.959					15.995	77
P-XI	residencial	14.641					12.750	102
P-XII	residencial	38.844					31.250	250
Àmbit Sèquia				172.772			65.106	442
P-XIII	residencial		14.311				3.960	22
P-XIV	residencial		19.186				3.960	22
P-XV	residencial		16.459				10.750	86
P-XV	comercial						1.050	
P-XVI	residencial		6.924				2.880	16
P-XVII	residencial		10.175				6.500	52
P-XVIII	residencial		22.745				7.500	60
P-XIX	residencial		31.406				8.802	43
P-XX	residencial		4.838				3.500	28
P-XXI	residencial		46.728				17.254	113
Àmbit Parc				434.623			18.667	
P-XXIIa1	hoteler	52.559					14.500	
P-XXIIa2	hoteler	130.518					1.496	
P-XXIIb	hoteler	251.546					2.671	
Sòl corresponent al 10% AM				80.609			49.542	
P-XXIII	hoteler		37.567				18.120	
P-XXIV	hoteler		10.620				6.651	
P-XXV	residencial	32.422					24.771	124

An aerial photograph of a coastal urban area. In the foreground, there is a large, winding road or highway that curves through the landscape. To the left of the road, there is a large, irregularly shaped park or green space with various paths and open areas. Further to the left, there is a dense residential or commercial area with many buildings. In the background, there is a body of water, likely the sea, and a hilly coastline. The overall scene shows a mix of urban development and natural landscape.

3 | PROPOSTA DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC



Àmbit Rambla del Parc (Subsector 1)

1

- Manteniment de les condicions urbanístiques existents

Àmbit d'activitat econòmica

2

- Adaptació a les necessitats futures de Port Aventura
- Sector de Complexos Turístics Integrats amb un màxim de 6 casinos
- Potenciar l'activitat turística

Àmbit sud (Subsector 2)

3

- Manteniment de la ordenació, adaptació dels paràmetres per a la viabilitat urbanística i flexibilitat d'usos per potenciar l'activitat turística

PEIN La Sèquia

4

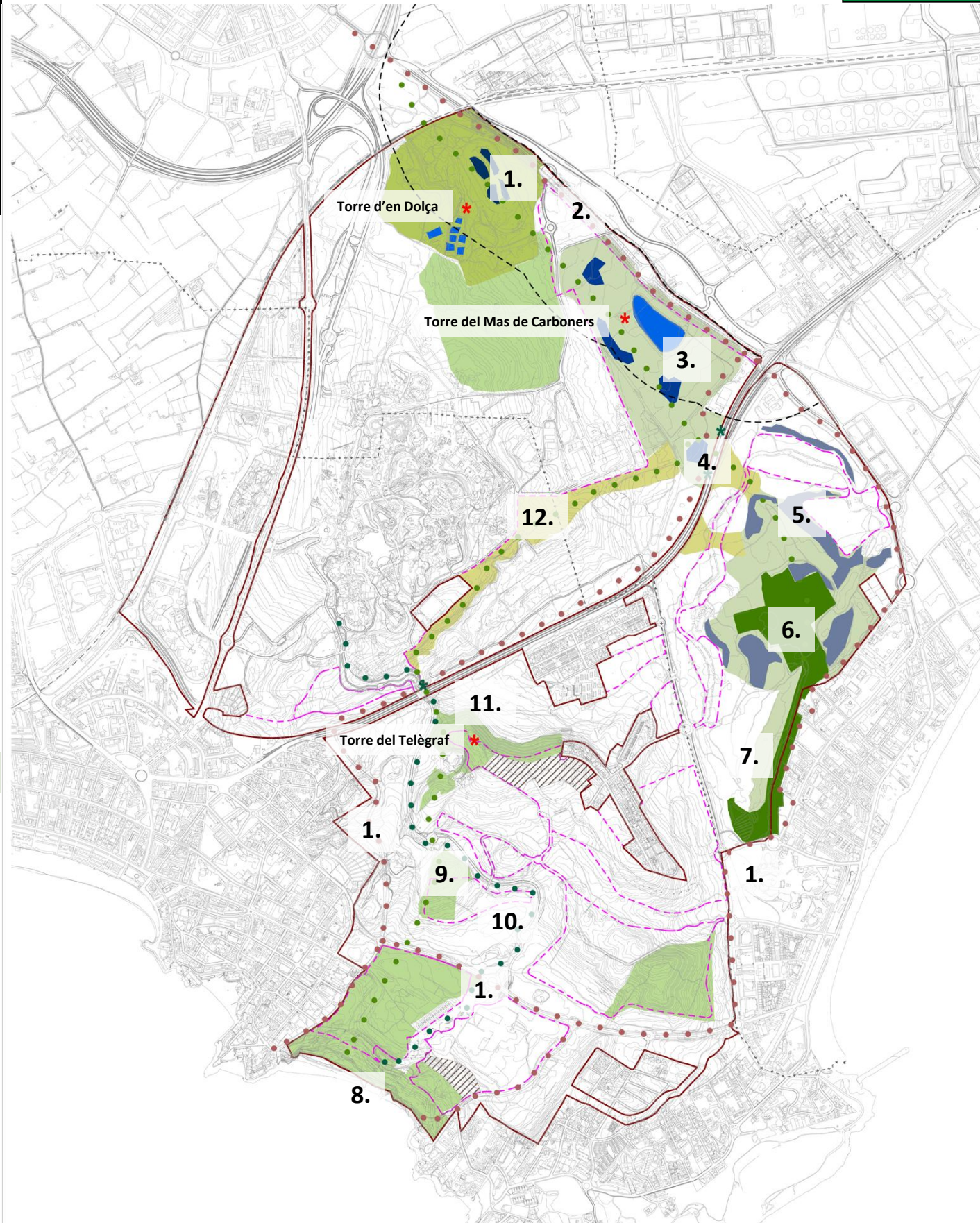
- Manteniment del valors ambientals i paisatgístics de l'àmbit

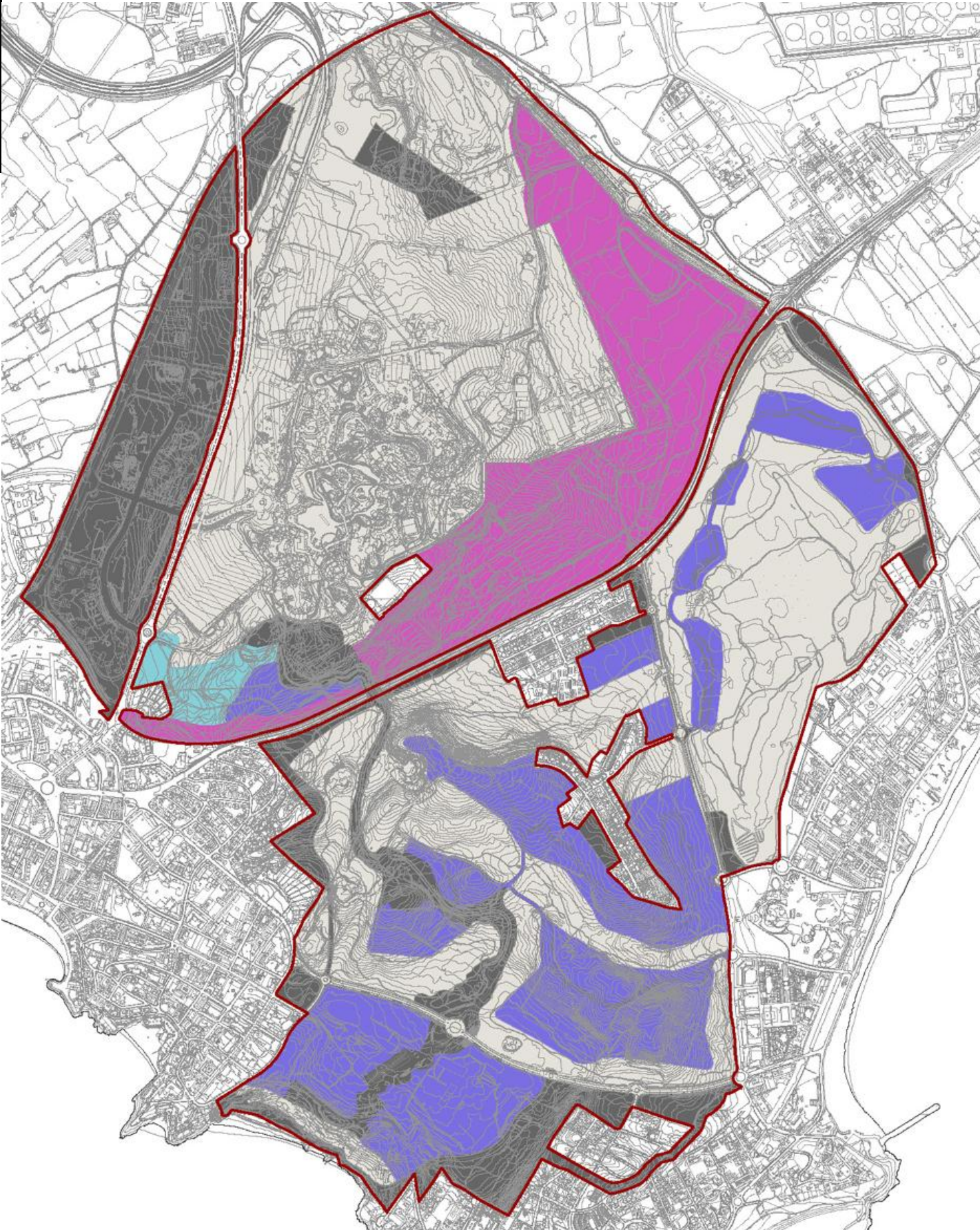
ESTRATÈGIES AMBIENTALS

1. Manteniment de la gestió i ús del Parc de la Torre d'en Dolça
2. Creació d'eixos paisatgístics de connexió social
3. Creació d'una zona combinada d'usos agrícoles i basses d'aigua
4. Millorar la connectivitat ecològica a través de la C31B
5. Criteris de millora de gestió ambiental de les basses del golf
6. Evitar afectacions directes o indirectes a la zona de la Sèquia Major
7. Preservació d'una zona tampó a l'entorn de la Sèquia Major
8. Manteniment d'una franja litoral de pineda
9. Millora de les condicions de les pinedes localitzades al golf i de les condicions del seu sotabosc
10. Mantenir eix paisatgístic de connexió interna dels sectors turístics
11. Manteniment de la zona forestal de la Torre del Telègraf, pel seu valor ambiental, connector, paisatgístic i patrimonial
12. Manteniment de les condicions de connectivitat ecològica a la zona nord

ESTRATÈGIES AMBIENTALS TRANSVERSALS

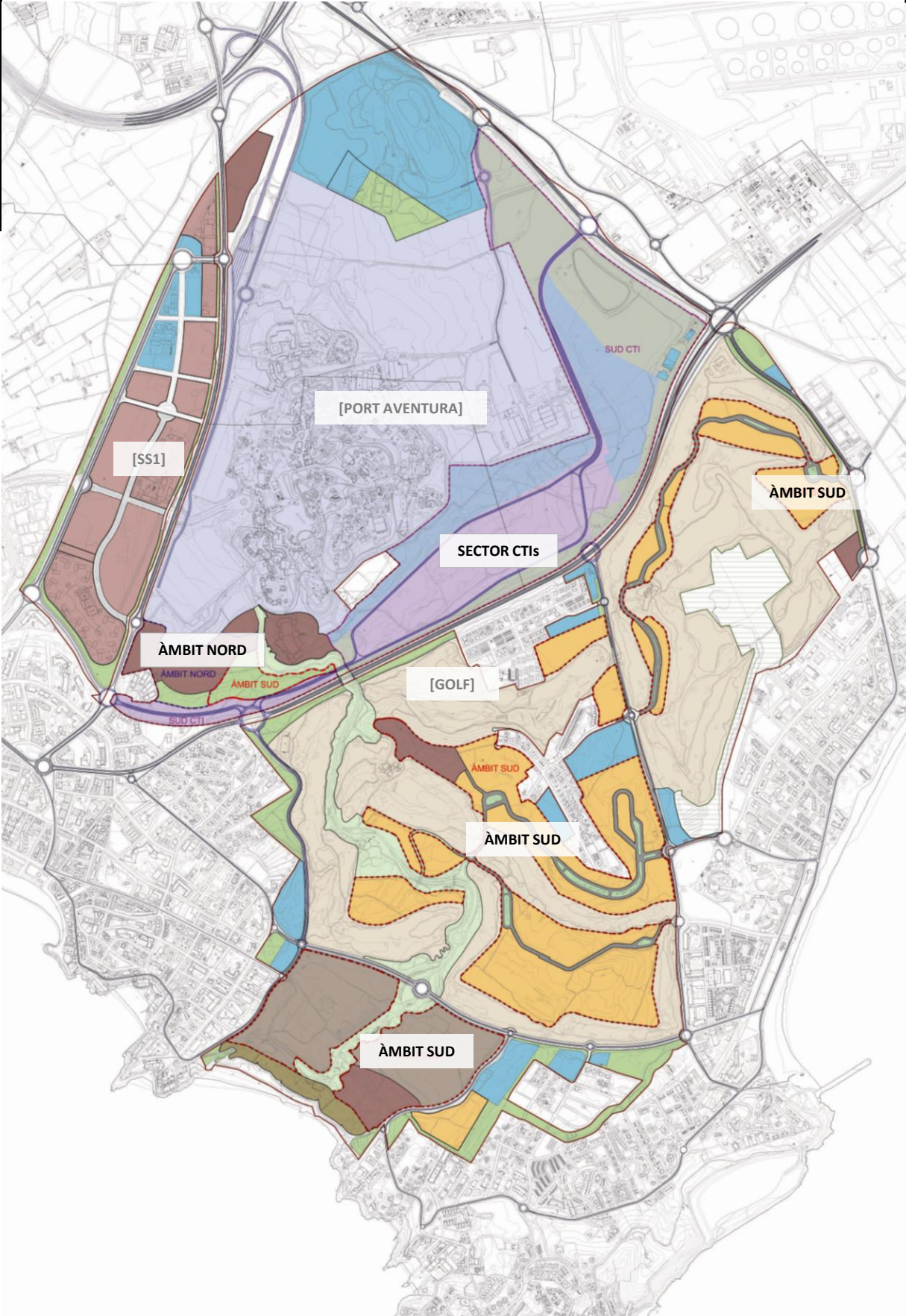
- Evitar l'afectació sobre l'Aqüífer del Baix Francolí
- Garantir la suficiència de recursos sense afectar als existents
- Evitar l'afectació derivada de contaminació acústica i lluminosa
- Manteniment de les àrees de seguretat de protecció envers el risc d'incendi forestal
- Incloure criteris per a l'adequació paisatgística dels desenvolupaments que es prevegin
- Garantir la integració de criteris de mobilitat sostenible





QUADRE DADES PLANEJAMENT PROPOSAT PDU

PLA DIRECTOR URBANÍSTIC		
	Superfície (ha)	Sostre (m2st)
SÒL URBÀ	287,64	928.753
SÒL URBÀ CONSOLIDAT	146,12	311.542
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	141,52	617.211
SECTOR NORD	8,93	50.000
SECTOR SUD	132,59	567.211
SECTOR COMPLEX TURÍSTIC INTEGRAT	101,69	1.400.000
SÒL URBANITZABLE	101,69	1.400.000
SÒL NO URBANITZABLE	429,02	
EQUIPAMENT RECREATIU PRIVAT (parc d'atraccions)	184,75	
EQUIPAMENT ESPORTIU PRIVAT (Golf)	162,46	
PEIN (La Sèquia)	15,46	
SÒL NO URBANITZABLE BEACH CLUB	4,20	



LLEGENDA

- Límit àmbit Pla director urbanístic CRT
- Límit terme municipal

SECTORS

- - - SECTOR URBANITZABLE DELIMITAT CTI
- - - ÀMBIT EN SÒL URBÀ - NORD
- - - ÀMBIT EN SÒL URBÀ - SUD

ZONES EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE

- ÚS RESIDENCIAL
- ÚS TURÍSTIC-RESIDENCIAL
- ÚS HOTELER
- ÚS HOTELER/COMERCIAL
- CENTRES TURÍSTICS INTEGRATS
- CORREDOR D'ACTIVITATS
- VIALITAT PRIVADA / VERD PRIVAT

ZONES EN SÒL NO URBANITZABLE

- EQUIPAMENT RECREATIU PRIVAT
- EQUIPAMENT ESPORTIU PRIVAT
- BEACH CLUB
- ESPAI PEIN

SISTEMES

- EQUIPAMENT SU/SNU
- ZONA VERDA
- VIALITAT
- SISTEMES INDICATIUS

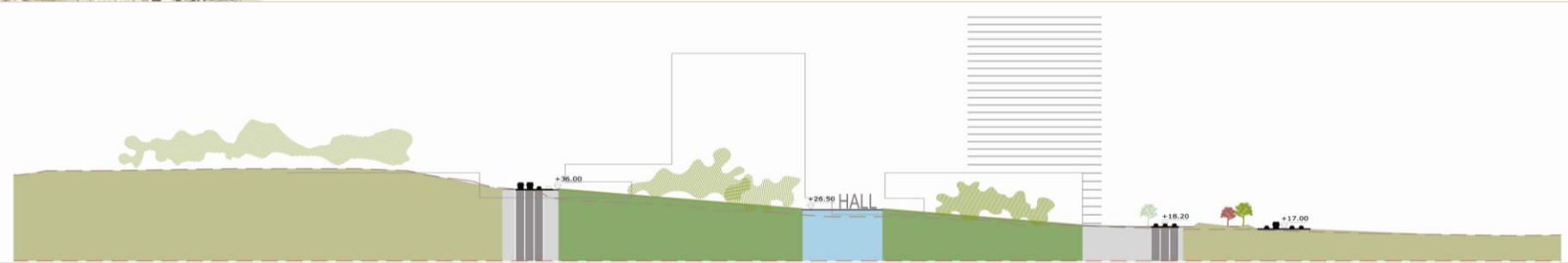
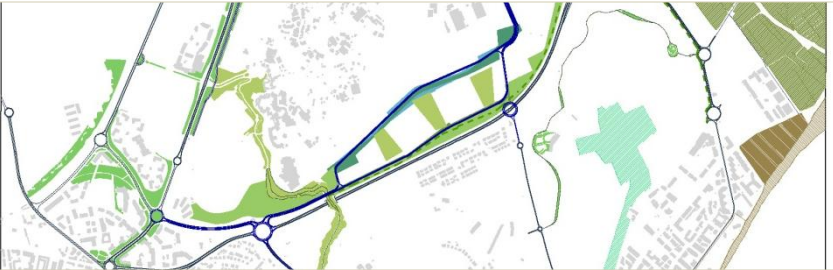


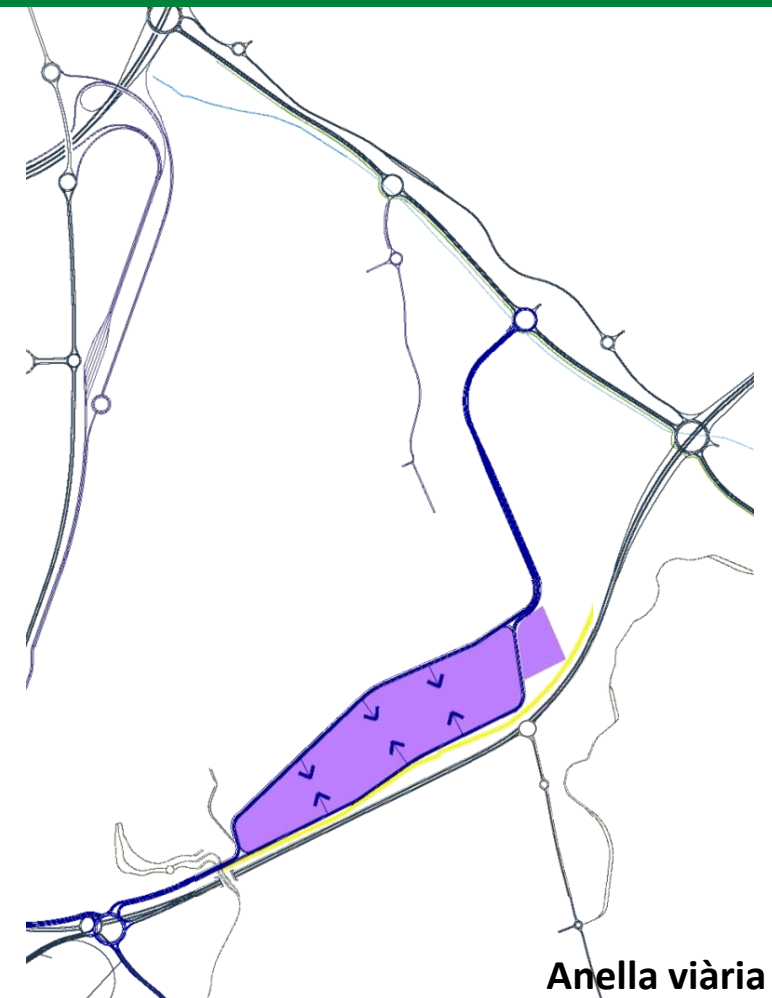
SECTOR CENTRES COMPLEXOS INTEGRATS (CTI)

SECTOR URBANITZABLE	SUP.	% àmbit	EDIF.
	sup. m²s		m²st
SISTEMES	771.493	75,87	
Vialitat	190.495	18,73	
Zones verdes	280.000	27,53	
Equipaments	280.000	27,53	
Serveis tècnics	20.998	2,06	
ZONES	245.410	24,13	1.400.000
Hoteler/Comercial/ Joc i apostes	245.410	24,13	1.400.000
TOTAL SECTOR CTI	1.016.903m2s	100,00	1.400.000 m2st

ÀMBIT NORD

SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	SUP.	% àmbit	EDIF.
	sup. m²s		m²st
SISTEMES	12.950	14,50	
Zones verdes	12.950	14,50	
ZONES	76.360	85,50	50.000
Hoteler	76.360	85,50	50.000
TOTAL ÀMBIT NORD	89.310m2s	100,00	50.000 m2st

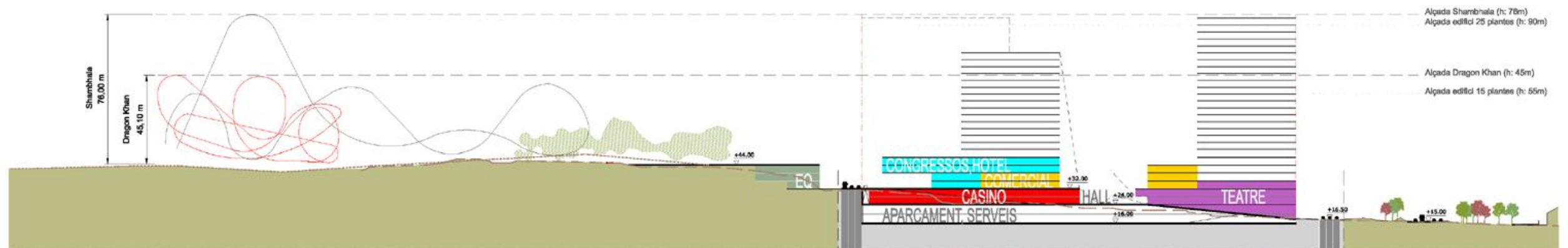




Anella viària



«Hall» eix connectivitat

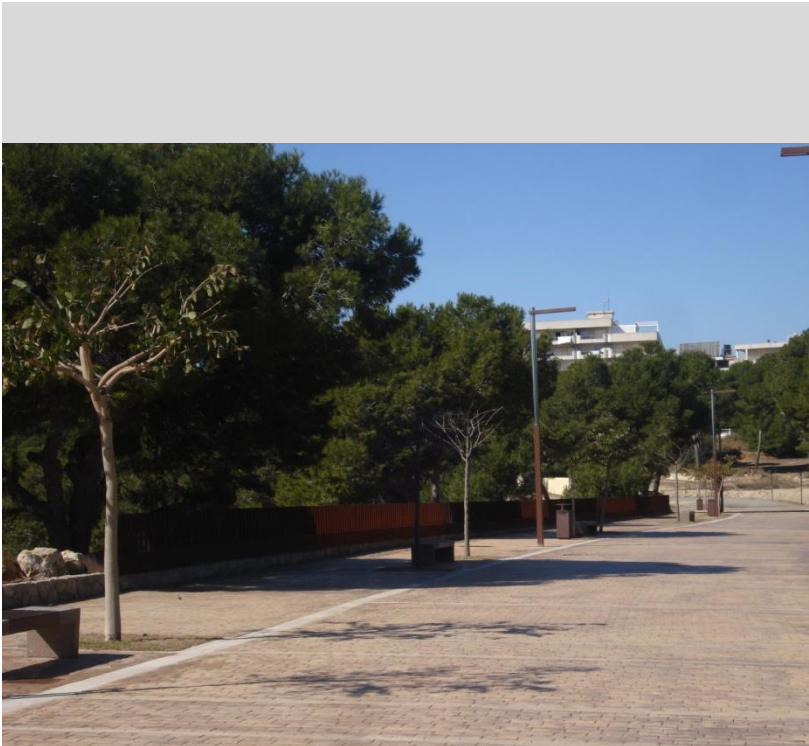


ESTIMACIÓ DE COSTOS D'URBANITZACIÓ DEL SECTOR DEL COMPLEX TURÍSTIC INTEGRAT DEL PDU DEL CRT A FEBRER DE 2015

	Import
Previsió costos urbanització interna (Vials, zones verdes i xarxes de serveis interiors)	90.000.000 €
Previsió costos per a la dotació de Serveis (infraestructures externes per poder dotar de serveis l'àmbit)	55.000.000 €
Previsió costos per actuacions sobre la xarxa viària (prioritàries i recomenades)	55.000.000 €
TOTAL PREVISIÓ COSTOS URBANITZACIÓ ÀMBIT CTI DEL PDU DEL CRT:	200.000.000 €

- No s'inclouen despeses d'adquisició de sòl, gestió, rendiments ni imprevistos.
- Dades en base al Document del PDU en redacció, pendent de concreció final.
- La portada de serveis i afectació en infraestructures exteriors, s'està treballant conjuntament amb les companyies de serveis, organismes i Administracions afectades, i es concretaran en la versió definitiva del PDU del CRT.
- Pendent avaluació de la incidència de la implantació de mesures modèliques en matèria d'eficiència energètica i sostenibilitat mediambiental.







ANNEX

**CONTRACTE D'OPCIÓ DE COMPRA ENTRE LA GENERALITAT I LA
CAIXA [11/12/14]**

CONTRACTE D'OPCIÓ DE COMPRA CONDICIONADA

A Barcelona, a 11 de desembre de 2014

REUNITS

D'una PART, como a CONCEDENT:

[Redacted], major d'edat, amb [Redacted] domicili [Redacted], en nom i representació de la Societat Mercantil MEDITERRANEA BEACH AND GOLF COMMUNITY, S.A. [Redacted] "MBGC" [Redacted]

Intervé en la seva condició de Conseller Delegat, càrrec pel que fou nomenat mitjançant escriptura atorgada [Redacted]

Manifesta la vigència del seu càrrec, que les facultats amb que intervé no li han sigut revocades, suspeses ni limitades, així com que no ha variat la capacitat de la seva representada.

I d'altra PART, com a OPTANT:

El Sr. **Damià Calvet i Valera**, les dades del qual no es fan constar en atenció al càrrec públic que exerceix, en nom i representació com a director, de l'INCASOL (en endavant, la "Optant"), entitat de dret públic de la Generalitat de Catalunya, adscrita al seu Departament de Territori i Sostenibilitat, creada mitjançant la Llei 4/1980, de 16 de desembre, del Parlament de Catalunya.

Intervé en la seva qualitat de director nomenat per l'Acord de Govern 5/2013, de 8 de gener de 2013, publicat en el DOGC número 6290 de 10 de gener de 2013. El Sr. Damià Calvet i Valera està facultat per aquest acte, **pel que disposen els estatuts de l'entitat i sens perjudici de la ratificació** pel Consell de Direcció de l'INCASOL.

Manifesta la vigència del seu càrrec, que les facultats amb que intervé no li han sigut revocades, suspeses ni limitades, així com que no ha variat la capacitat de la seva representada.

En endavant la Concedent i l'Optant seran denominades conjuntament com las "Parts".

Ambdós compareixents, es reconeixen recíprocament plena capacitat per obligar-se en els terminis del present CONTRACTE D'OPCIÓ DE COMPRA CONDICIONADA (el "Contracte"), en el que lliurement

EXPOSEN

- I. Que el Parlament de Catalunya aprovà l'any 1989 la Llei 2/1989, mitjançant la qual es va preveure la instal·lació d'un màxim de dos Centres Recreatius i Turístics, concebuts com àmbits de moderna concepció i tecnologia la finalitat dels quals era generar una nova oferta turística que permetés desestacionalitzar el consum turístic a Catalunya.
- II. Fruit de l'anterior Llei, el Decret de la Generalitat 26/1989 va concretar que l'àmbit del primer Centre Recreatiu i Turístic se situaria en l'entorn de Vila-Seca i Salou, i que l'operador que hagués d'instal·lar el centre esmentat se seleccionaria mitjançant el corresponent concurs públic, atesa l'assignació en el seu favor de potestats administratives. La instal·lació del Centre Recreatiu i Turístic va ésser adjudicada a la mercantil Anheuser Busch Companies, Inc. Després de diverses vicissituds del projecte, la successora dels drets i deures derivats de l'adjudicació materialitzada mitjançant el Decret 152/1989 ha esdevingut Port Aventura Entertainment, S.A. en allò referent al Parc Temàtic, i diverses instal·lacions hoteleres vinculades al mateix i Mediterranea Beach & Golf Community en tot allò referent a les zones residencials i comercials, zones hoteleres restants, els Camps de Golf i la resta del sòl no urbanitzable. El desenvolupament de l'àmbit comportà l'assumpció de la plena propietat de les finques que actualment conformen el CRT.

En concret, i a efectes d'allò que interessa el present document, MBGC és plena propietària de finques de resultat número 25 i 73 del Projecte de Reparcel·lació del Centre Recreatiu i Turístic, que es corresponen amb les següents finques registrals (en endavant referides conjuntament com les "Finques"):

1) Finca de resultat número vint-i-cinc

DESCRIPCIÓ REGISTRAL: *FINCA DE RESULTAT NUMERO VINT-I-CINC: URBANA. Parcel·la sita a SALOU identificada com XXIIb en el plànol d'adjudicació de finques de resultat del Projecte de Reparcel·lació del Centre Recreatiu Turístic de Vila-seca i Salou, de figura irregular i de superfície 251.546 m². Afronta: al Nord, amb finca de resultat núm. 71a identificada com a PTsa; al Sud, amb la finca de resultat núm. 73 en la partida identificada com SCa; a l'Est, amb la finca de resultat núm. 73 en la partida identificada com SCa; a l'Oest, part amb la finca de resultat núm. 24 identificada com a XXIIb, i part amb el corredor d'activitats que constitueix la finca de resultat núm. 29. Li correspon un percentatge del 1,08 % del total dels drets adjudicats en aquest Projecte de Reparcel·lació.*

TITULARITAT: Pertany a la Concedent en virtut del document administratiu de reparcel·lació autoritzat per el Consorci de Centre Recreatiu Turístic el 23 de març de 2007.

INSCRIPCIÓ: La finca consta inscrita al Registre de la Propietat de Salou, al Tom 2301, Llibre 1024, Foli 190, Finca registral número 65404.

CÀRREGUES: Les que resulten de la nota simple informativa que s'adjunta com part del Annex I.

2) Finca de resultat número setanta-tres

DESCRIPCIÓ REGISTRAL: FINCA DE RESULTADO NÚMERO SETENTA Y TRES: RUSTICA. Parcela de SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS de superficie sita en VILA-SECA y SALOU. De dicha superficie cincuenta y un mil quinientos cuarenta y un metros cuadrados corresponden al término de Salou; y los restantes seiscientos trece mil cuatrocientos once metros cuadrados al de Vila-seca. Identificada como SC en el plano de adjudicación de fincas de resultado del Proyecto de Reparcelación del Centre Recreatiu Turístic de Vila-seca i Salou, de figura irregular y formada por tres partidas identificadas como SCa, SCb y SCc. 1.- La partida SCa, de superficie 643.140, ubicada en cuanto a 29.729 m2 en término de Salou y en cuanto a 613.411 m2 en término de Vila-seca, linda: al Norte, con la finca de resultado número 94 identificada como EI; al Sur, con el límite del Centre Recreatiu Turístic del presente Proyecto de Reparcelación; al Este, con las fincas de resultado números 94 y 96 identificadas como EI y E3, respectivamente; y al Oeste, con las fincas de resultado números 80, 70, 25 y 29, identificadas como CI, PTv, XXIIb y CA, respectivamente. 2.- La partida SCb, de superficie 16.090, linda: al Norte, con finca de resultado número 24 identificada como XXIIa; al Sur, con el límite del Centre Recreatiu Turístic; al Este, con corredor de actividades que constituye la finca de resultado número 29, identificada como CA; y al Oeste, con la finca de resultado número 92 identificada como C9. 3.- La partida SCc, de superficie 5.722, linda: al Norte, con finca de resultado número 24 identificada como XXIIa; al Sur, con finca de resultado número 92 identificada como C9; al Este, con finca de resultado número 24 identificada como XXIIa; y al Oeste, con el límite del Centre Recreatiu Turístic. = La parte de esta finca sita en término de Salou tiene, como se ha dicho, una superficie de 51.541 m2, está ubicada ocupando parcialmente la partida SCa y totalmente las partidas SCb y SCc del Plano de adjudicación de fincas de resultado del Proyecto de Reparcelación del Centre Recreatiu Turístic de Vila-seca i Salou y tiene la distribución y linderos siguientes: I) La partida SCa, con una superficie en Salou de 29.729 m2, y que linda al Norte y al Este, con resto de la partida SCa ubicada en término de Vila-seca; al Sur, con límite del Centre Recreatiu Turístic del presente Proyecto de Reparcelación; y al Oeste, con Corredor de Actividades, o finca de resultado 29 identificada como CA y mediante esta con la partida SCb de esta propia finca. II) La partida SCb, de superficie 16.090 m2, íntegramente en el término municipal de Salou, que linda: al Norte, con finca de resultado número 24 identificada como XXIIa; al Sur, con el límite del Centre Recreatiu Turístic; al Este, con corredor de actividades que constituye la finca de resultado número 29, identificada como CA y mediante esta con la parte de esta finca que constituye la partida SCa; y al Oeste, con la finca de resultado número 92 identificada como C9. III) La partida SCc, de superficie 5.722 m2, íntegramente en el término municipal de Salou, que linda: al Norte, con finca de resultado número 24 identificada como XXIIa; al Sur, con finca de resultado número 92 identificada como C9; al Este, con finca de resultado número 24 identificada como XXIIa; y al Oeste, con el límite del Centre Recreatiu Turístic. La parte de esta finca sita en término de Vila-seca tiene, como se ha dicho, una superficie de 613.411 m2, está ubicada en el resto de la partida SCa del Plano de adjudicación de fincas de resultado del Proyecto de Reparcelación del Centre Recreatiu Turístic de Vila-seca i Salou; y linda al Norte, con la finca de resultado 94, identificada como EI; al Este, con las fincas de resultado números 94 y 96 identificadas como EI y E3, respectivamente; al Sur, en parte con límite del Centre Recreatiu Turístic del presente Proyecto de Reparcelación y, en parte, con la porción de esta parcela ubicada en término municipal de Salou; y al Oeste, con las fincas de resultado números 80, 70, 25 y 29, identificadas como CI, PTv, XXIIb y CA, respectivamente y, en parte, con la porción de esta parcela ubicada en término municipal de Salou.

TITULARITAT: Pertany a la Concedent en virtut del document administratiu de reparcel·lació autoritzat per el Consorci de Centre Recreatiu Turístic el 23 de març de 2007.

INSCRIPCIÓ: La finca consta inscrita al Registre de la Propietat de Vila-Seca, al Tom 2307, Llibre 1027, Foli 4, Finca registral número 65474.

CÀRREGUES: Les que resulten de la nota simple informativa que s'adjunta com part del Annex 1.

- III. Durant tots els anys de gestió del projecte, per part de MBGC i les seves antecessores s'ha procedit a la completa urbanització de la zona comercial i de la zona residencial de tot l'àmbit, així com a la construcció dels camps de golf previstos, de manera que tot l'àmbit del CRT està en l'actualitat capacitat per a acollir tots els usos previstos pel planejament amb l'única necessitat d'obtenció de la corresponent llicència d'obres o habilitant per a la implantació de les activitats corresponents.
- IV. L'article 2 de la Llei 2/1989 ja especificava que les diverses activitats a implantar en els Centres Recreatius i Turístics havien d'instal·lar-se de forma integrada en l'àmbit dels CRTs, requeriment d'integració que va concretar-se en ulteriors modificacions normatives i, en concret, en l'article únic de la Llei 6/1994, de 19 de maig, en la necessitat de què, en el cas en què les diferents activitats a implantar en el centre fossin desenvolupades per diferents Societats, la Generalitat supervisés la distribució de responsabilitats en funció del corresponent paper de cadascuna de les Societats. El principi d'integració de les diferents activitats existents en l'àmbit del CRT implica un elevat grau d'intervenció de l'Administració de la Generalitat de Catalunya en la definició de l'activitat a desenvolupar en l'àmbit del Centre Recreatiu i Turístic.
- V. En el marc del grau d'intervenció de la Generalitat de Catalunya, i fruit de les mateixes reflexions que van motivar la implantació del Centre Recreatiu i Turístic és el convenciment de la Generalitat que en aquest àmbit resulta necessària la implantació d'una activitat de grans dimensions i gran repercussió internacional, especialment fonamentada en el turisme i oci. Amb aquesta finalitat i per tal de possibilitar la implantació d'aquest projecte, per part del Parlament de Catalunya es va aprovar la Llei 6/2014, de 10 de juny, de modificació de la Llei 2/1989 del 16 de febrer, sobre Centres Recreatius i Turístics i d'establiment de normes en matèria de tributació, comerç i joc.
- VI. Així mateix, i fruit de la reflexió esmentada, per part de la Generalitat de Catalunya es considera també necessària una renovació del model urbanístic actualment vigent en l'àmbit del Centre Recreatiu i Turístic per tal d'integrar de forma coherent la instal·lació turística pretesa, que concentrarà una quantitat d'edificabilitat molt rellevant. Per aplicació de la Disposició Addicional Segona de la Llei 2/1989, abans esmentada, introduïda per mitjà de la Llei 6/2014, aquesta renovació turística comporta la necessària aprovació d'un Pla Director Urbanístic que es troba en aquests moments en fase de redacció per part de la Direcció General d'ordenació de Territori i Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat, de la Generalitat de Catalunya, en virtut de la resolució de l'Hble. Conseller de Territori i Sostenibilitat de data 31 de juliol de 2014.
- VII. Que és d'interès de MBGC que el nou Pla Director Urbanístic que es redacti i s'aprovi contingui els paràmetres el resum dels quals s'expressa a continuació i que es detallen de forma extensa i pormenoritzada en la fitxa adjunta al present contracte com Annex 2:
 - a. Delimitació de tres àmbits en sòl no urbanitzable i quatre àmbits de desenvolupament urbanístic. Els quatre àmbits de desenvolupament urbanístic seran independents en el seu desenvolupament i en els seus paràmetres urbanístics. No hauran d'estar equilibrats entre ells. Les cessions i deures urbanístics corresponents al desenvolupament de cada àmbit hauran d'ésser definides per cadascun dels àmbits de forma autònoma.

- b. Delimitació d'un àmbit de sòl urbà no consolidat que engloba totes les parcel·les propietat de MBGC incloses en el Subsector 2 del Pla Parcial del Centre Recreatiu Turístic actualment vigent situades al Sud de l'autovia C-31b excepte les parcel·les 15 (XIII), 16 (XIV), 17 (XV), 18 (XVI), 19 (XVII), 20 (XVIII), 21 (XIX), 22 (XX), i 23 (XXI) del Projecte de Reparcel·lació del Centre Recreatiu Turístic. Aquest àmbit tindrà els paràmetres urbanístics següents, respecte els actualment vigents:

- i. Sostre residencial: 218.467,59 m2st
- ii. Sostre que admet com a ús principal tant el turístic com el residencial: 218.467,59 m2st. No es preveurà un límit màxim ni mínim de sostre d'un tipus ni de l'altre.
- iii. Sostre d'ús exclusiu turístic: 59.467 m2st
- iv. Sostre comercial: 9.870 m2st
- v. Densitat: 1 habitatge cada 120 m2st construït d'ús residencial

- c. Les parcel·les 15 (XIII), 16 (XIV), 17 (XV), 18 (XVI), 19 (XVII), 20 (XVIII), 21 (XIX), 22 (XX), i 23 (XXI) del Projecte de Reparcel·lació del Centre Recreatiu Turístic es classificaran com a sòl urbà consolidat i mantindran els paràmetres urbanístics del Pla Parcial del Subsector 2 del Centre Recreatiu Turístic actualment vigent excepte en allò que fa al paràmetre de densitat, que serà d'un habitatge cada 120 m2st construïts

VIII. MBGC manifesta que el projecte turístic consistent en l'edificació de nuclis hotelers com els previstos en el Pla Director Urbanístic per al sector Turisme i Oci i la pròpia activitat del Joc no formen part del disseny original del projecte turístic de MBGC, raó per la qual aquesta part del projecte turístic hauria de ser desenvolupada mitjançant altres operadors, prèvia adquisició del sòl corresponent al Sector Turisme i Oci.

IX. No obstant l'anterior, MBGC aprecia que la previsió urbanística que s'ha desenvolupat des dels serveis tècnics de la Generalitat permetrà que aquesta darrera Companyia desenvolupi el ple potencial del projecte turístic que ha concebut i dissenyat per l'àmbit.

X. Que, en paral·lel la Generalitat de Catalunya ha convocat un concurs per a l'adjudicació per les autoritzacions de casinos previstes a la Llei 6/2014. Aquest concurs ostenta dues fases:

- a. Una de preselecció de candidats, les bases del qual van convocar-se mitjançant la Resolució ECO/1345/2014, de 12 de juny, per la qual s'inicia el concurs públic per obtenir fins un màxim de sis autoritzacions per a la instal·lació i l'explotació de casinos de joc en el centre recreatiu turístic de Vila-Seca i Salou, i s'aproven les bases de la primera fase del concurs, i com a resultat de la qual s'ha produït la resolució ECO/2644/2014, de 24 de novembre, per la qual s'aprova el llistat de sol·licitants admesos i el nombre màxim d'autoritzacions a què pot optar cada sol·licitant en la segona fase, així com els sol·licitants exclosos, en la primera fase del concurs públic per obtenir fins a un màxim de sis autoritzacions per a la instal·lació i l'explotació de casinos de joc en el centre recreatiu turístic de Vila-Seca i Salou
- b. Una segona fase d'avaluació de les ofertes presentades per cadascun dels candidats preseleccionats, per a la implantació efectiva dels casinos de joc en l'àmbit del Centre Recreatiu i Turístic de Vila-Seca i Salou. En aquesta segona fase es detallaran, també, els compromisos en matèria d'inversió entre els quals hauria de trobar-se el compromís per a l'adquisició dels terrenys necessaris per a la implantació dels casinos de joc per part dels titulars de les llicències. Per tant, en aquesta segona fase és intenció de la Generalitat exigir dels sol·licitants

de les corresponents llicències la presentació d'una oferta per a l'adquisició del sòl sobre el qual hagin d'implantar-se els casinos de joc.

XI. Que ambdues Parts compareixents reconeixen que la Generalitat de Catalunya està en la millor posició per tal d'identificar els operadors que poden completar millor el projecte turístic fonamentat en el joc.

XII. Que l'Institut Català del Sòl és l'ens encarregat d'executar les polítiques en matèria de sòl de la Generalitat. Com a tal, l'INCASOL és una entitat de dret públic que subjecta la seva activitat al Dret Privat. Es troba, per tant, perfectament capacitada per tal de donar assistència en l'anàlisi dels aspectes patrimonials plantejats pels licitadors de les llicències en matèria de joc i per recomanar l'adopció de decisions al respecte, així com per a assessorar, impulsar i coordinar la part que correspongui a l'adquisició de les Finques en el marc del concurs que es convocarà per a l'adjudicació d'autoritzacions de casinos, en el marc dels articles 4 i 5 de la Llei 6/2014, i de les resolucions ECO 1345/2014 ECO 2644/2014.

XIII. En aquest context, tenint en compte i sobre la base del desenvolupament urbanístic detallat anteriorment per l'àmbit del Centre Recreatiu i Turístic, els diferents paràmetres aplicables a cadascun dels àmbits, i els diferents operadors i destinataris dels mateixos, i tenint en compte també que la Concedent no vol intervenir, per ser aliè al seu objecte social el negoci de joc, la Concedent està disposada a concedir l'Opció; i la Generalitat considera què resulta l'opció més eficient que la selecció del comprador dels terrenys pertanyents al futur sector "Turisme i Oci" del Pla Director es realitzi mitjançant l'INCASOL, de forma coordinada amb la selecció dels operadors de les futures instal·lacions, de manera que es garanteixi el principi d'integració de les diferents activitats existents en l'àmbit del Centre Recreatiu i Turístic segons disposa l'article 2 de la Llei 2/1989, ja esmentada.

XIV. Que, sobre la base d'allò anteriorment esmentat, la Concedent manifesta el seu interès en transmetre i l'Optant el seu interès en adquirir les Finques, en els termes i condicions establerts al present Contracte, amb la finalitat de fer possible i facilitar la implantació del projecte turístic definit per la Generalitat de Catalunya que exigeix que, inel·ludible i amb caràcter previ (i en el termini màxim de vint (20) mesos a comptar des de la data del present Contracte) s'hagi procedit per part de la Generalitat de Catalunya a: (i) l'aprovació i publicació definitiva del Pla Director Urbanístic d'acord amb els termes exposats a l'Expositiu VII anterior i l'Annex 2 anterior, i (ii) l'adjudicació a favor d'operadors que hagin ofertat per les Finques una xifra igual o superior a CENT DEU MILIONS D'EUROS (110.000.000€) exclouent impostos, de les autoritzacions de casinos previstes a la Llei 6/2014 en el marc del concurs referit al Expositiu X anterior.

Als efectes oportuns, les Parts deixen constància que tant l'aprovació definitiva del Pla Director Urbanístic amb tots els paràmetres indicats a l'Expositiu VII anterior i en el document que s'acompanya com Annex 2 així com l'adjudicació de les autoritzacions de casinos esmentades en el marc d'un concurs públic on els sol·licitants de les llicències formulin ofertes sobre les Finques i s'obliguin a adquirir-les són elements substancials per formar tant la voluntat de la Concedent com de l'Optant, que causalitzen la formalització del present Contracte, essent necessari tanmateix que els adjudicataris de les llicències resultin adjudicataris i procedeixin a l'adquisició de les Finques, configurant-se el present Contracte amb caràcter instrumental per tal fi.

XV. Per la seva part, la Concedent deixa constància que la eficàcia del present Contracte queda per la seva part formalment condicionada a la prèvia aprovació del Contracte per part del consell d'administració del soci únic de la Concedent, la societat Criteria CaixaHolding, S.A.U., a la reunió que es celebrarà el 18 de desembre de 2014,

manifestant a aquest respecte la Concedent que la celebració d'un contracte d'opció amb característiques essencialment similars a aquest fou valorada positivament per part de la Fundació Bancaria Caixa d'Estalvis i Pensions, "la Caixa" a la seva sessió del passat 4 de desembre de 2014.

XVI. D'ACORD AMB ALLÒ ANTERIOR i en consideració als pactes continguts en aquest Contracte, les Parts han acordat subscriure el present contracte d'opció de compra condicionada, sobre la base dels següents

PACTES

PRIMER.- CARÀCTER DISPOSITIU

Ambdues parts acorden donar caràcter dispositiu a les previsions contingudes en els Expositius precedents, en allò que sigui necessari per a l'execució i comprensió del present Contracte.

SEGON.- CONCESIÓ DE L'OPCIÓ DE COMPRA

Amb subjecció als terminis i condicions establerts al present Contracte, i, en particular, subjecte el seu exercici a les condicions establertes al Pacte Quart següent, i condicionada a la prèvia aprovació del present Contracte per part del consell d'administració del soci únic de la Concedent, la societat Criteria CaixaHolding, S.A.U., a la reunió que es celebrarà el 18 de desembre de 2014, la Concedent concedeix de forma irrevocable a l'Optant un dret d'opció de compra sobre les Finques descrites en l'expositiu 2 i grafiades amb els números 25 (XXIIb) i 73 (SC) en el plànol adjunt a l'Annex 2 que conformen la totalitat de l'àmbit de Turisme i Oci, responnent la Concedent de sanejament per evicció i vicis ocults en legal forma, i transmetent-se en el seu cas les Finques en el seu estat i situació actual i la que resulti de l'aprovació del Pla Director Urbanístic.

TERCER.- TERMINI

Les Parts acorden que el termini del present Contracte serà de vint-i-ú (21) mesos a comptar des de la data del present Contracte, finalitzant per tant la possibilitat d'exercir l'opció el 10 de setembre de 2016.

Transcorregut el termini indicat sense que l'Optant hagués exercit l'opció de compra en les condicions establertes al present Contracte, l'Optant no tindrà possibilitat d'exercir-la i s'extingirà automàticament, obligant-se l'Optant a signar quants documents, públics o privats, fossin precisos, en el seu cas, a fi de procedir a la cancel·lació registral de la present opció de compra, cas que hagués sigut elevada a públic i inscrita al Registre de la Propietat, donant-se les Parts per saldades i liquidades, i sense dret a res més reclamar-se.

Encara que l'Optant hagués enviat en forma la Notificació de Voluntat d'Exercici (tal i com es defineix al Pacte Quart següent), si no es completés la formalització de l'escriptura pública de transmissió de les Finques en la forma prevista en aquest Contracte, i en el període màxim de vint-i-ú (21) mesos abans esmentat, per qualsevol motiu, l'Opció finalitzarà i decaurà automàticament, quedant el present Contracte nul i sense cap efecte.

QUART.- EXERCICI DE L'OPCIÓ

Les Parts pacten que l'exercici de l'opció de compra quedarà condicionada a la realització en un termini màxim de vint (20) mesos a comptar des de la data del present Contracte de les següents actuacions:

- (i) la prèvia aprovació i publicació definitiva del Pla Director Urbanístic d'acord amb els termes exposats al Expositiu VII anterior i en l'Annex 2 al present contracte; i,
- (ii) l'adjudicació a favor d'operadors que hagin ofertat per les Finques de les autoritzacions de casinos previstes a la Llei 6/2014 en el marc del concurs referit al Expositiu X anterior, una xifra igual o superior a CENT DEU MILIONS D'EUROS (110.000.000€) excloent impostos.

En el cas de que les anteriors condicions s'hagin acomplert dins del termini indicat al Pacte Tercer anterior, les Parts convenen que l'Optant podrà, dintre de l'esmentat termini de vint (20) mesos, notificar la seva voluntat d'exercir l'opció de compra sobre les Finques a la Concedent mitjançant burofax, conducte notarial o qualsevol altre medi fefaent que permeti acreditar tant la recepció com el contingut de la notificació, i acreditant l'efectiu acompliment de les dues condicions esmentades, aportant la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat tant de l'aprovació definitiva del Pla Director Urbanístic com el resultat del referit concurs, identificant els operadors adjudicataris i la xifra d'adjudicació (la "Notificació de Voluntat d'Exercici").

Una vegada la Concedent rebí la Notificació de Voluntat d'Exercici, procedirà a notificar expressament a l'Optant la seva acceptació, conjuntament amb una indicació de data, hora i Notaria per tal de procedir a l'exercici de l'opció de compra que es materialitzarà amb l'atorgament de l'escriptura pública de transmissió de les Finques, que haurà de tenir lloc en un termini màxim d'un (1) mes a comptar des que la Concedent hagi rebut la Notificació de Voluntat d'Exercici i, en tot cas, dintre del termini de vint-i-ú (21) mesos de durada d'aquest Contracte. A la seva notificació la Concedent adjuntarà una proforma de l'Escriptura preparada per la Concedent i que ha de ser acceptada per l'Optant. Durant aquest termini, l'Optant:

- Obtindrà l'autorització prevista a la Llei 6/1994, si s'escau
- Prepararà el contracte d'integració, si procedeix, i el sotmetrà a la signatura de totes les parts afectades
- Obtindrà la totalitat de permisos i informes administratius que siguin necessaris per a la transmissió de les Finques

Totes les autoritzacions, informes, i contracte d'integració hauran d'estar degudament atorgats amb anterioritat a la firma de l'Escriptura Pública de compravenda d'exercici de l'Opció i seran condició per a l'atorgament de la mateixa.

L'Opció de compra només es considerarà exercida amb l'atorgament de l'Escriptura Pública de compravenda de les Finques en exercici de l'Opció.

CINQUÈ.- PRIMA DE L'OPCIÓ

Les Parts acorden que l'Opció que es constitueix en aquest Contracte és a títol gratuït, sense que l'Optant hagi de satisfer cap import com a prima de l'opció.

SISÈ.- PREU I FORMA DE PAGAMENT DE LA COMPRAVENDA

El preu de compravenda de les Finques serà de CENT DEU MILIONS D'EUROS (110.000.000€). El preu s'incrementarà en l'I.V.A. corresponent o els impostos que poguessin ser aplicables. És condició essencial per la Concedent que conforma la seva voluntat per concedir la present Opció que en cas de que l'exercici de l'Opció s'hagi produït de conformitat amb el convingut en aquest Contracte, el pagament del preu es faci efectiu per l'Optant en la

seva totalitat per part de l'Optant en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública en exercici de l'opció de compra mitjançant xec bancari nominatiu a favor de la Concedent.

SETÈ.- DESPESES I TRIBUTS

Les despeses que s'originin per aquest Contracte i per la compravenda a formalitzar en cas d'exercici de l'opció, seran de compte de l'Optant, i els tributs segons el que disposa la legislació vigent.

VUITÈ.- CESSIÓ

El present Contracte i l'opció de compra es concedeixen únicament a favor de l'Optant, sense que aquesta pugui cedir la seva posició contractual ni els drets derivats del present Contracte a cap altra part, sense el consentiment previ i exprés del Concedent.

NOVÈ.- NOTIFICACIONS

Qualsevol notificació que s'hagin de enviar les Parts relacionada amb aquest Contracte es realitzarà per conducte fefaent a les persones i direccions següents:

a) A la Concedent:

b) A l'Optant:
Damià Calvet i Valera
Director de l'INCASOL
C/Còrsega 273
08008 Barcelona

DESE.- JUTJATS I TRIBUNALS

Ambdues parts, amb expressa renúncia a llur jurisdicció, si fos diferent, designen els Jutjats i Tribunals de la ciutat de Barcelona per a qualsevol litigi derivat del compliment del present Contracte

I als efectes oportuns, les Parts signen aquest CONTRACTE D'OPCIÓ DE COMPRA CONDICIONADA, per duplicat i a un sol efecte,

L'Optant

La Concedent

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por



Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: T54ZQ53U

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta Información.

Su referencia: F. 65474 Salou



<http://www.registradores.org>

Salou a 11 de Diciembre de 2014

Finca: 65474

(nº de idufir 43024000913387)

DATOS DE LA FINCA

FINCA DE RESULTADO NÚMERO SETENTA Y TRES: RUSTICA. Parcela de SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS de superficie sita en VILA-SECA y SALOU. De dicha superficie cincuenta y un mil quinientos cuarenta y un metros cuadrados corresponden al término de Salou; y los restantes seiscientos trece mil cuatrocientos once metros cuadrados al de Vila-seca. Identificada como SC en el plano de adjudicación de fincas de resultado del Proyecto de Reparcelación del Centre Recreatiu Turístic de Vila-seca i Salou, de figura irregular y formada por tres partidas identificadas como SCa, SCb y SCc.= 1.- La partida SCa, de superficie 643.140, ubicada en cuanto a 29.729 m2 en término de Salou y en cuanto a 613.411 m2 en término de Vila-seca, linda: al Norte, con la finca de resultado número 94 identificada como EI; al Sur, con el límite del Centre Recreatiu Turístic del presente Proyecto de Reparcelación; al Este, con las fincas de resultado números 94 y 96 identificadas como EI y E3, respectivamente; y al Oeste, con las fincas de resultado números 80, 70, 25 y 29, identificadas como C1, PTv, XXIIb y CA, respectivamente. 2.- La partida SCb, de superficie 16.090, linda: al Norte, con finca de resultado número 24 identificada como XXIIa; al Sur, con el límite del Centre Recreatiu Turístic; al Este, con corredor de actividades que constituye la finca de resultado número 29, identificada como CA; y al Oeste, con la finca de resultado número 92 identificada como C9. 3.- La partida SCc, de superficie 5.722, linda: al Norte, con finca de resultado número 24 identificada como XXIIa; al Sur, con finca de resultado número 92 identificada como C9; al Este, con finca de resultado número 24 identificada como XXIIa; y al Oeste, con el límite del Centre Recreatiu Turístic.= La parte de esta finca sita en término de Salou tiene, como se ha dicho, una superficie de 51.541 m2, está ubicada ocupando parcialmente la partida SCa y totalmente las partidas SCb y SCc del Plano de adjudicación de fincas de resultado del Proyecto de Reparcelación del Centre Recreatiu Turístic de Vilas-seca i Salou y tiene la distribución y linderos siguientes: I) La partida SCa, con una superficie en Salou de 29.729 m2, y que linda al Norte y al Este, con resto de la partida SCa ubicada en término de Vila-seca; al Sur, con límite del Centre Recreatiu Turístic del presente Proyecto de Reparcelación; y al Oeste, con Corredor de Actividades, o finca de resultado 29 identificada como CA y mediante esta con la partida SCb de esta propia finca. II) La partida SCb, de superficie 16.090 m2, íntegramente en el término municipal de Salou, que linda: al Norte, con finca de resultado número 24 identificada como XXIIa; al Sur, con el límite del Centre Recreatiu Turístic; al Este, con corredor de actividades que constituye la finca de resultado número 29, identificada como CA y mediante esta con la parte de esta finca que constituye la partida SCa; y al Oeste, con la finca de resultado número 92 identificada como C9. III) La partida SCc, de superficie 5.722 m2, íntegramente en el término municipal de Salou, que linda: al Norte, con finca de resultado número 24 identificada como XXIIa; al Sur, con finca de resultado número 92 identificada como C9; al Este, con finca de resultado número 24 identificada como XXIIa; y al Oeste, con el límite del Centre Recreatiu Turístic.= La parte de esta finca sita en término de Vila-seca tiene, como se ha dicho, una superficie de 613.411 m2, está ubicada en el resto de la partida SCa del Plano de adjudicación de fincas de resultado del Proyecto de Reparcelación del Centre Recreatiu Turístic de Vilas-seca i Salou; y linda al Norte, con la finca de resultado 94, identificada como EI; al Este, con las fincas de resultado números 94 y 96 identificadas como EI y E3, respectivamente; al Sur, en parte con límite del Centre Recreatiu Turístic del presente Proyecto de Reparcelación y, en parte, con la porción de esta parcela ubicada en término municipal de Salou; y al Oeste, con las fincas de resultado números 80, 70, 25 y 29, identificadas como C1, PTv, XXIIb y CA, respectivamente y, en parte, con la porción de esta parcela ubicada en término municipal de Salou.=

TITULARIDAD

MEDITERRANEA BEACH & GOLF COMMUNITY SAU, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud del documento administrativo, Reparcelación.

OBSERVACIONES:

Este huella digital, código de barras, asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio Registradores, otorgando la veracidad de la misma.



<http://www.registradores.org>

La Compañía titular de esta finca según inscripción 1ª, "PORT AVENTURA, S.A." ha cambiado su denominación por la de "MEDITERRANEA BEACH & GOLF COMMUNITY, S.A. Unipersonal".

AUTORIZANTE: CONSORCIO DE CENTRO RECREATIVO TURISTICO POBLACIÓN: SALOU

NºPROTOCOLO: DE FECHA: 23/03/07

INSCRIPCION: 1º TOMO: 2.307 LIBRO: 1.027 FOLIO: 4 FECHA: 27/03/07

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE SALOU NÚM: 65474
Pág: */[PIE_PAGINA]*

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).
- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

Este huella digital, código de barras, asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio Registradores, otorgando la veracidad de la misma.



<http://www.registradores.org>

Información Registral expedida por

JUAN PABLO DE LA CRUZ MARTIN

Registrador de la Propiedad de SALOU

C/Montsià nº2 bajos - SALOU

tlfno: 0034 977384942

correspondiente a la solicitud formulada por

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: T54ZQ49T

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:F. 65404 Salou

Esta huella digital (código de barras) asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



<http://www.registradores.org>

Pág. 1

Salou a 11 de Dicembre de 2014

Finca: 65404

(n° de idufir 43024000913035)

DATOS DE LA FINCA

FINCA DE RESULTAT NUMERO VINT-I-CINC: URBANA. Parcel·la sita en SALOU identificada com XXIIb en el plaol d'adjudicació de finques de resultat del Projecte de Reparació del Centre Recreatiu Turistic de Vila-seca i Salou, de figura irregular i de superfcie 251.546 m².= Afronta: al Nord, amb finca de resultat núm. 71a identificada com a PTsa; al Sud, amb la finca de resultat núm. 73 en la partida identificada com SCa; a l'Est, amb la finca de resultat núm. 73 en la partida identificada com SCa; a l'Oest, part amb la finca de resultat núm. 24 identificada com a XXIIb, i part amb el corredor d'activitats que constitueix la finca de resultat núm. 29.= Li correspon un percentatge del 1,08 % del total dels drets adjudicats en aquest Projecte de Reparació.=

TITULARIDAD

MEDITERRANEA BEACH & GOLF COMMUNITY SAU, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca, en virtud del documento administrativo, Reparcelacion.

OBSERVACIONES:

La Compañía titular de esta finca según inscripción 1ª, "PORT AVENTURA, S.A." ha cambiado su denominación por la de "MEDITERRANEA BEACH & GOLF COMMUNITY, S.A. Unipersonal".

AUTORIZANTE: CONSORCIO DE CENTRO RECREATIVO TURISTICO POBLACIÓN: SALOU

NºPROTOCOLO: DE FECHA: 23/03/07

INSCRIPCION: 1º TOMO: 2.301 LIBRO: 1.024 FOLIO: 190 FECHA: 27/03/07

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE SALOU NÚM: 65404
Pág: *[PIE_PAGINA]*

Esta fuente digital, creada por Internet Archive, asegura la integridad de esta información que puede ser contrastada con los servicios centrales de Internet Archive.



<http://www.registradores.org>

Pág. 2

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

ANNEX 2.- CONDICIONS URBANÍSTIQUES QUE EL PDU HAURÀ DE PREVEURE EN PER TAL DE CONSIDERAR-SE EXERCITABLE L'OPCIÓ DE COMPRA

El Pla Director Urbanístic del Centre Recreatiu Turístic de Vila-Seca i Salou (en endavant, "PDU") dividirà l'àmbit del Centre Recreatiu Turístic en tres àmbits de sòl no urbanitzable i quatre àmbits de desenvolupament urbanístic¹. Els sectors de planejament hauran d'assumir les seves pròpies cessions d'estàndards urbanístics i de sòl amb aprofitament.

I- Divisió àmbits

En el PDU cada àmbit haurà d'assumir les cessions i estàndards que li siguin pròpies, i totes les obligacions urbanístiques que li correspongui. Els àmbits es configuraran de manera que no hauran d'estar equilibrats entre ells ni en els beneficis ni en les càrregues derivades del planejament, de conformitat amb el que estableix la legislació vigent en matèria d'urbanisme.

a) Àmbits en sòl no Urbanitzable

- i. Àmbit de Sòl No Urbanitzable Sèquia Major, amb superfície de 154.611 m2 idèntica a l'existent actualment, conformat per la finca SM (78).
- ii. Àmbit de Sòl No Urbanitzable Golf, que engloba les finques Gn (75) i Gs (74), amb la mateixa superfície que ostenten: 1.720.812 m2.
- iii. Àmbit de Sòl No Urbanitzable Parc: finques PTSa (71a) PTSb (71b) i PTv (70), amb una superfície total de 1.920.000 m2

b) Àmbits subjectes a desenvolupament urbanístic

- i. Àmbit CTI, format per les finques XXIIb (25) i Sca (73) amb una superfície total, considerant la superfície registral de les finques que el componen, de 969.057 m2
- ii. Àmbit Rambla del Parc, corresponent al Pla Parcial del Subsector 1 del Centre Recreatiu i Turístic de Vila-Seca i Salou amb els paràmetres urbanístics i finques que conformen aquest sector de conformitat amb el planejament vigent en el moment d'atorgament de la present opció de compra
- iii. Àmbit d'oci complementari, amb la superfície de la finca XXIIa2 no afectada pel Centre de Convencions (130.518 m2), i una edificabilitat mínima aproximada de 50.000 m2 de sostre d'ús turístic.

¹ La referència als números de finques que es fa en el present document s'ha d'entendre segons es precisa en el plànol que figura en l'apartat III del present Annex.



- iv. Àmbit de desenvolupament turístic i residencial, que coincideix amb les finques titularitat de MBGC que conformen el Subsector 2 del Pla Parcial del Centre Recreatiu i Turístic de Vila-Seca i Salou, situades al Sud de la carretera C-31b, excepte les parcel·les 15 (XIII), 16 (XIV), 17 (XV), 18 (XVI), 19 (XVII), 20 (XVIII), 21 (XIX), 22 (XX), 23 (XXI), 30 (Vb1, sistema viari privat) i 32 (VP 1, verd privat), que tindran el caràcter de sòl urbà consolidat i mantindran l'edificabilitat i els paràmetres edificatoris previstos en el Pla Parcial del Subsector 2 del Centre Recreatiu i Turístic vigent en el moment d'atorgament de la present opció de compra (un total de 65.105,60 m2st residencial), amb excepció de la densitat, que serà d'un habitatge cada 120 m2st.

II- Els paràmetres de l'àmbit turístic-residencial que haurà de contenir el PDU, a satisfacció de la cedent, seran els següents

- a) Classificació del sòl: Sòl Urbà no Consolidat
- b) Sostre total de l'àmbit
- Sostre residencial: 218.467,59 m2st
 - Sostre que admet com a ús principal tant el turístic com el residencial: 218.467,59 m2st. No es preveurà un límit màxim ni mínim de sostre d'un tipus ni de l'altre.
 - Sostre d'ús exclusiu turístic: 59.467 m2st
 - Sostre comercial: 9.870 m2st
- c) Planejament: El PDU delimitarà un àmbit que englobarà totes les parcel·les pertanyents a MBGC del Subsector 2 del Pla Parcial del Centre Recreatiu i Turístic de Vila-Seca i Salou al Sud de la carretera C-31b excepte les parcel·les 15 (XIII), 16 (XIV), 17 (XV), 18 (XVI), 19 (XVII), 20 (XVIII), 21 (XIX), 22 (XX), 23 (XXI), 30 (Vb1, sistema viari privat) i 32 (VP 1, verd privat) que tindran el caràcter de sòl urbà consolidat i mantindran l'edificabilitat (65.105,60 m2st d'ús residencial) i els paràmetres edificatoris previstos en el Pla Parcial del Subsector 2 del Centre Recreatiu i Turístic vigent en el moment d'atorgament de la present opció de compra, amb excepció de la densitat, que serà d'un habitatge cada 120 m2st construïts.
- La delimitació definitiva de l'àmbit en el PDU haurà de permetre que MBGC materialitzi de forma adequada de conformitat amb el planejament l'edificabilitat i els paràmetres urbanístics continguts en el present annex.
- d) Superfície: La superfície de l'àmbit serà la preexistent en el moment d'atorgament de la present opció de compra en les parcel·les i zones –incloent les zones que actuen com a sistema privat- del subsector 2 existents en el Pla Parcial vigent que es troben al Sud de la carretera C-31b, amb excepció de les parcel·les esmentades anteriorment. En el marc de l'execució del PDU aquesta superfície haurà d'assumir les cessions d'estàndards que sigui necessària en funció de la legislació aplicable.
- e) Densitat: 1 habitatge cada 120 m2st d'ús residencial construïts

- f) Parcel·lació: Sense perjudici de les necessàries adaptacions derivades del punt i) posterior, es mantindrà la parcel·lació existent en l'actualitat i, en concret, la totalitat de les parcel·les del Subsector 2 del Pla Parcial del Centre Recreatiu i Turístic de Vila-Seca i Salou amb excepció de les parcel·les XXIIa i XXIIb, que es troben al nord de la carretera C-31b i de les parcel·les excloses en aplicació de l'apartat b) anterior
- g) Urbanització: S'admetrà el caràcter privat i tancat de la urbanització de l'àmbit.
- h) Cessió d'estàndards: l'àmbit, tal com es delimita, haurà d'assumir exclusivament la seva pròpia cessió dels estàndards urbanístics aplicables (zones verdes i, si s'escau, equipaments)
- i) Paràmetres urbanístics concrets aplicables a les Finques resultants del procés d'execució del PDU:
- Els paràmetres urbanístics que prevegi el PDU per a cadascuna de les parcel·les edificables de l'àmbit hauran de tenir com a objectiu definir el millor model urbanístic, en consideració de la cedent, per a la ordenació general de l'àmbit
 - El PDU haurà de preveure diverses alternatives d'ordenació volumètrica per tal que l'ordenació específica sigui objecte de concreció. A aquests efectes el PDU haurà de fer possible l'aplicació del mecanisme contingut als apartats 1 i 2 de l'article 45 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística.
 - En tot cas es considera que una ordenació adequada seria aquella que permetés esgotar l'edificabilitat i usos indicats en l'apartat b) anterior.